

Peu d'arrêts ont été rendus par la troisième chambre civile de la Cour de cassation au cours du mois de janvier 2024 mais néanmoins deux peuvent être retenus pour l'intérêt qu'ils présentent et sont d'ailleurs publiés au bulletin des arrêts.

L'un concerne le régime des conventions d'occupation précaire, l'autre décide de qualifier en refus de renouvellement, non privatif de l'indemnité d'éviction, un congé offrant le renouvellement du bail, non seulement moyennant un nouveau loyer mais surtout en proposant la modification de ses conditions.

01 / Jurisprudences et commentaires

- [Cass. 3^{ème} civ., 11 janvier 2024, n° 22-16974, publié au Bulletin : la convention d'occupation précaire n'est pas un bail et n'est régie que par les prévisions contractuelles des parties.](#)

Le bénéficiaire d'une convention d'occupation précaire portant sur un local de stockage (dont la qualification n'était pas remise en cause) et son administrateur judiciaire au redressement se plaignant d'un dégât des eaux, ont, après expertise judiciaire, assigné le propriétaire et son assureur en indemnisation de leur préjudice.

La cour d'appel de Bordeaux (29 mars 2022, 4^{ème} ch. civ., n° 19/01481) a retenu le manquement de la société propriétaire à son obligation de délivrance et l'a condamnée à la réparation des préjudices subis.

La société propriétaire a formé un pourvoi en soutenant que la convention d'occupation précaire ne comprend aucune obligation de délivrance et que l'arrêt devait être cassé en ce que la cour avait retenu que la propriétaire avait manqué à cette obligation, sans dire en quoi la convention d'occupation précaire comprenait une telle obligation.

La Cour de cassation va en effet casser l'arrêt en mettant en parallèle, d'une part, les obligations de l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 et l'article 1719 du code civil.

Il résulte de ce premier texte que, sauf cause étrangère, le débiteur d'une obligation contractuelle est tenu de réparer le préjudice causé à son co-contractant en raison de l'inexécution fautive ou réputée fautive de cette obligation et du second, que le bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'une stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Or, comme le juge la Cour de cassation une convention d'occupation précaire n'étant pas un bail, l'occupant ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1719 du code civil, mais sur le fondement de l'article 1147 susvisé doit établir un manquement de son co-contractant à ses obligations contractuelles pour pouvoir revendiquer la réparation d'un préjudice. Il n'existait dans la convention aucune obligation de cette nature à la charge du propriétaire.

Or, l'arrêt de la cour d'appel de Bordeaux avait retenu que l'existence d'infiltrations dans le local, même si leur cause restait indéterminée, caractérisait un manquement de la société propriétaire à son obligation.

Au visa des deux textes susvisés la cassation était inévitable puisque la Cour de cassation énonce qu'en statuant ainsi, alors que la convention d'occupation précaire n'est régie que par les prévisions contractuelles des parties, la cour d'appel a violé les textes susvisés, dès lors que la cour d'appel n'avait pas caractérisé l'existence dans la convention d'occupation précaire d'une obligation de cette sorte.

Cet arrêt est évidemment de nature à susciter l'intérêt et l'attention des rédacteurs notamment de conventions de ce type.

- [Cass. 3^{ème} civ., 11 janvier 2024, n° 22-20872, publié au Bulletin : un congé avec une offre de renouvellement du bail à des clauses et conditions différentes du bail expiré, hors le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction.](#)

La bailleuse de locaux commerciaux a délivré à ses locataires d'un local à usage de restaurant, un congé avec offre de renouvellement, cette offre étant subordonnée notamment à la modification de la contenance des lieux loués et à des obligations d'entretien des locataires, ainsi qu'à un nouveau prix.

Les locataires ont quitté les lieux et assigné la bailleuse en paiement d'une indemnité d'éviction et un jugement du tribunal de grande instance d'Angoulême a retenu que si le congé n'encourait pas la nullité, il devait s'analyser en un refus de renouvellement au regard des modifications de contenance des lieux loués et des obligations des preneurs.

La cour d'appel de Bordeaux a infirmé la décision (ch. com., 21 juin 2022, n° 19/06161) au motif que « *pour autant les termes du congé, inadapté mais dénué d'ambiguïté, ne permettent pas de retenir, comme l'a fait le tribunal, qu'il doit s'interpréter comme un congé sans offre de renouvellement, alors qu'il exprime au contraire explicitement une offre de régularisation d'un nouveau bail.*

Les locataires ayant libéré les lieux, ils ne sont pas fondés à demander le versement d'une indemnité d'éviction.

Néanmoins, les irrégularités qui affectent le congé doivent être sanctionnées par sa nullité ».

Le pourvoi, à l'encontre de cet arrêt, soutenait que « *le congé avec offre de renouvellement à des clauses et conditions différentes du bail initial expiré, non acceptées par le preneur, met fin au bail et oblige le bailleur à payer au preneur une indemnité d'éviction* ».

C'est effectivement ce que retient la Cour de cassation au visa combiné des articles 1103 du code civil et L. 145-8 et L. 145-9 du code de commerce.

La Cour de cassation en tire un principe bien acquis qui avait déjà été formulé à l'occasion de décisions antérieures (Cass. 3^{ème} civ., 3 févr. 1988, n° 86-16158, publié au Bulletin : le renouvellement d'un bail commercial s'opérant, sauf convention contraire, aux clauses et conditions du bail à renouveler ; dans le même sens, Cass. 3^{ème} civ., 17 mai 2006, n° 04-18330, publié au Bulletin ; Cass. 3^{ème} civ., 28 nov. 2006, n° 05-20436).

Ce principe étant établi, il en résulte que, un congé avec offre de renouvellement comportant des modalités totalement différentes, hormis le loyer, du bail antérieur, n'est pas une véritable offre de renouvellement.

On ne voit pas d'ailleurs quelle juridiction pourrait statuer sur les demandes de modifications du contrat sollicitées par le bailleur dans son congé « *avec offre de renouvellement* », puisque le juge des loyers n'a mission que de fixer le montant du loyer et que le tribunal judiciaire n'a pas compétence pour réécrire le contrat. La Cour de cassation énonce à cet égard qu'aucune juridiction n'a le pouvoir de modifier les clauses même accessoires du bail commercial à renouveler (Cass. 3^{ème} civ., 15 mai 2008, n° 07-13424).

Si donc, ce congé ne constitue pas une offre de renouvellement, il s'agit alors d'un refus et ce refus n'est pas privatif de l'indemnité d'éviction puisqu'il est dépourvu de tout motif à cette fin.

Si c'est sans doute la première fois que la Cour de cassation est conduite à exprimer cette conséquence, la solution n'était pas inconnue en jurisprudence.

Un arrêt rendu par la cour d'appel de Versailles (12^{ème} ch., 6 janv. 2000, JCP N 2001, p. 1596) s'était prononcé en ce sens qui, après avoir relevé que le congé offrait le renouvellement du bail sur des locaux à consistance et destination réduites, avait retenu que « *ce congé qualifié de congé avec offre de renouvellement s'analyse comme l'ont, ici encore, exactement relevé les premiers juges, en un congé avec refus de renouvellement, l'offre de renouvellement n'étant que d'un renouvellement partiel et différent.*

Attendu dans ces conditions que le preneur auquel a été délivré un congé avec refus de renouvellement a droit à une indemnité d'éviction ».

Dans cette affaire aussi, le locataire qui avait restitué les clés, ne pouvait être considéré comme ayant renoncé à ses droits.

La solution, qui avait besoin d'être rappelée, par la publicité qui lui est donnée, est donc parfaitement conforme à la jurisprudence.