

Trois arrêts intéressants ont été rendus par la troisième chambre civile de la Cour de cassation au cours du mois de février 2025.

Ils sont ci-après présentés. Il s'agit de questions relativement classiques telles que la suspension de la clause résolutoire, le règlement des charges et les conséquences du droit d'option des parties.

01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 6 février 2025, n° 23-18360, à paraître au Bulletin : le juge peut accorder des délais et suspendre les effets de la clause résolutoire quel que soit le manquement reproché au preneur.**

Autrefois, mais il y a bien longtemps, le second alinéa de l'article 25 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, était rédigé de la manière suivante :

« Les juges, saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1244 du code civil, peuvent en accordant des délais suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation pour défaut de paiement du loyer au terme convenu, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge ».

Quant au premier alinéa, il disposait ce qui suit :

« Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit à défaut de paiement du loyer aux échéances convenues ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai ».

Il était clair à la lecture de cet article 25 dans sa rédaction originelle, que les délais et la suspension des effets de la clause résolutoire ne pouvaient être accordés au locataire que pour le paiement des loyers et après la délivrance d'un commandement qui, lui-même, ne pouvait viser que le défaut de paiement du loyer.

Ce texte était donc extrêmement restrictif puisque, aucune autre infraction que celle du défaut de paiement du loyer ne pouvait permettre au locataire d'invoquer les dispositions de l'article 25 et de solliciter des délais d'exécution et la suspension des effets de la clause résolutoire.

La jurisprudence avait même décidé, au vu de ce texte, que le défaut de paiement des charges n'était pas susceptible de donner lieu à l'octroi de délai et à la suspension des effets de la clause résolutoire puisque le texte ne visait que les loyers (Cass. 3^{ème} civ., 14 déc. 1988, n° 87-14619).

Néanmoins, la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 a modifié les deux alinéas de ce texte pour permettre de solliciter et d'accorder des délais et la suspension des effets de la clause résolutoire pour toutes les sortes de manquements du locataire à ses obligations, dès lors qu'elles étaient expressément mentionnées dans le bail en tant qu'obligation ou qu'interdiction.

La jurisprudence avait très rapidement pris la mesure de cette modification (CA Paris, 16ème ch. B, 4 mai 1990, AJPI 1991, p. 99 ; Cass. 3^{ème} civ., 27 oct. 1993, n° 91-19563, AJPI 1994, p. 207).

Dans l'affaire tranchée par la Cour de cassation le 27 octobre 1993, il s'agissait non d'un défaut de paiement, mais de l'omission de faire concourir les bailleurs aux onze actes de sous-locations consentis par le preneur.

Les bailleurs reprochaient à la cour d'appel de Paris d'avoir accordé des délais et suspendu les effets de la clause résolutoire. Le pourvoi a été rejeté alors que le preneur « *avait demandé l'application des nouvelles dispositions de l'article 25 du décret du 30 septembre 1953* » et la cour d'appel avait « *exactement retenu...que ce texte donne au juge le pouvoir d'accorder des délais pour suspendre les effets de la clause résolutoire, quel que soit le motif invoqué comme manquement du preneur à ses obligations* ».

Dans l'espèce commenté, le commandement avait été délivré au locataire aux fins de reprendre l'exploitation de son restaurant dans le délai d'un mois.

Le juge des référés du tribunal de grande instance de Draguignan avait débouté la bailleuse de sa demande de constatation de la résiliation du bail, décision qui avait été confirmée par la cour d'appel d'Aix-en-Provence dans un arrêt du 15 octobre 2020 ayant fait l'objet d'un pourvoi et d'une cassation.

C'est donc sur renvoi que la cour d'appel d'Aix-en-Provence s'est prononcée le 30 mars 2023 et que, malgré la demande subsidiaire formée par la société locataire d'octroi de délais et de suspension des effets de la clause résolutoire, la cour d'appel a jugé acquise la clause résolutoire en relevant que l'article L. 145-41 dispose que les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil, peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation.

Or, selon la cour, cet article 1345-3 étant inséré dans la sous-section II du chapitre IV du titre IV du code civil intitulée « des dispositions particulières aux obligations de sommes d'argent », ne peut trouver à s'appliquer qu'en cas de résiliation du bail pour non-paiement du loyer et/ou des charges.

Selon la cour d'appel le commandement délivré visait simplement l'obligation de reprendre l'activité et non de payer une quelconque dette locative et « c'est donc de ce seul chef qu'il a, par application des dispositions de l'article L. 145-41, produit son effet résolutoire ».

Néanmoins, la référence dans l'article L. 145-41 à l'article 1343-5 du code civil, comme antérieurement à l'ordonnance du 2 février 2016 à l'article 1244-1 du même code, ne constitue qu'une référence aux formes et conditions telles qu'elles sont prévues par cet article, à savoir la situation du débiteur et les besoins du créancier, mais là s'arrête l'immixtion de l'article 1343-5 dans l'article L. 145-41 du code de commerce.

En décidant de sa publication au Bulletin, la Cour de cassation a assurément voulu donner à sa décision un caractère de principe, comme elle l'avait fait de son arrêt de 1993 dont il fallait rappeler la solution, et comme elle l'avait fait déjà en 2020 dans un arrêt évoquant « *la doctrine de la Cour de cassation selon laquelle la suspension des effets d'une clause résolutoire peut être décidée par le juge, quel que soit le motif invoqué comme manquement du preneur à ses obligations, y compris lorsqu'il s'agit d'une obligation de faire* » (Cass. 3^{ème} civ., 6 févr. 2020, n° 18-24946).

- [Cass. 3^{ème} civ., 13 février 2025, n° 23-17978 : le seul paiement par le locataire pendant la durée du bail de charges ne constitue pas de sa part un acquiescement à leur exigibilité en l'absence de stipulation du contrat.](#)

L'arrêt du 13 février 2025 concerne un bail conclu antérieurement à la loi du 18 juin 2014, à une époque à laquelle les relations locatives étaient exclusivement régies par le contrat, notamment en ce qui concernait la répartition des charges.

En l'espèce, à l'occasion d'une instance portant sur un tout autre sujet qui était celui de la réitération de la vente promise par le bail au bénéfice du preneur, celui-ci a demandé également le remboursement des charges indûment versées et leur compensation avec le solde du prix de vente.

Or, la cour d'appel de Basse Terre a rejeté la demande du locataire au motif qu'il « *avait exécuté ledit contrat de bail pendant neuf ans et ne pouvait soutenir désormais que ces dernières (les charges) n'étaient pas dues* ».

Le preneur faisait ainsi grief à l'arrêt alors que « *les charges dues par le preneur sont énumérées de façon limitative, celles dont le bailleur demande le remboursement et non comprises dans la liste ne sont pas dues par le locataire* ».

La Cour de cassation répond au visa de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, par une solution absolument habituelle, faisant prévaloir la loi du contrat.

Elle énonce tout d'abord que dans l'état du droit antérieur à la loi du 18 juin 2014 « *si les parties à un contrat de bail commercial sont libres de convenir de la répartition entre elles des charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, seules les stipulations contractuelles déterminent celles d'entre elles qui pèsent sur le preneur* ».

La solution est constante et la Cour de cassation a toujours jugé que les charges ne pouvaient être imputées au preneur qu'à raison d'une stipulation expresse du bail (pour la taxe foncière : Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} juillet 2014, n° 13-13898 ; pour les travaux de sécurité prescrits : Cass. 3^{ème} civ., 10 sept. 2020, n° 19-10454 ; pour les ordures ménagères : Cass. 3^{ème} civ., 14 juin 2018, n° 17-18873).

Aussi, le fait pour le locataire de s'être acquitté des charges, même pendant toute la durée du bail, ne pouvait valoir novation et renonciation de sa part à se prévaloir de la clause du bail disposant que les charges dues par le preneur sont énumérées de manière limitative, alors que celles dont le bailleur demandait le remboursement n'étaient pas comprises dans cette liste.

Aussi, incombait-il de rechercher si les charges avaient été imputées au locataire par une stipulation du contrat.

Ne l'ayant pas fait, la cour d'appel n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle et n'a pas donné de base légale à sa décision.

Cette jurisprudence est évidemment d'autant plus applicable sous l'empire de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 qui exige un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, taxes, impôts et redevances imputables au locataire.

- [Cass. 3^{ème} civ., 27 février 2025, n° 23-18219 : lorsque le bailleur exerce son droit d'option prévu par l'article L. 145-57 du code de commerce, le preneur devient redevable d'une indemnité d'occupation égale à la valeur locative qui se substitue rétroactivement au loyer à compter de la date d'expiration du bail en application de l'article L. 145-28.](#)

L'arrêt présentement commenté a été désigné par la 3^{ème} chambre civile pour être publié au Bulletin.

Le caractère de principe de la décision est certain.

La locataire titulaire d'un bail commercial a sollicité le renouvellement pour le 1^{er} janvier 2015. Une procédure s'en est suivie et par un arrêt de la cour d'appel de Bourges, le loyer du nouveau bail a été fixé selon les règles du plafonnement.

La bailleuse a alors exercé son droit d'option, offrant une indemnité d'éviction et a demandé le paiement d'une indemnité d'occupation égale à la valeur locative à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2015 en application de l'article L. 145-28 du code de commerce.

La locataire a par la suite assigné la bailleuse en paiement de l'indemnité d'éviction et en fixation de l'indemnité d'occupation due depuis le 1^{er} janvier 2015, au montant du dernier loyer.

La cour d'appel de Bourges a fixé l'indemnité d'occupation à un certain montant à compter du 1^{er} janvier 2016.

La bailleresse faisait par conséquent grief, devant la Cour de cassation, à cet arrêt d'avoir violé les articles L. 145-10 et L. 145-11 du code de commerce en refusant l'application de l'article L. 145-57 alors que l'indemnité d'occupation devait prendre effet au 1er janvier 2015.

Pour rejeter la demande de la bailleresse, la cour d'appel avait relevé que celle-ci avait accepté tacitement le principe du renouvellement du bail à compter du 1er janvier 2015 et n'avait formé une demande nouveau prix que le 7 octobre 2015, sa demande de fixation de l'indemnité d'occupation à un autre montant que loyer ne pouvant être accueillie qu'à compter du 1er janvier 2016 par application de l'article L. 145-11 du code de commerce.

Or, la Cour de cassation rappelle que lorsque le bailleur exerce son droit d'option et refuse le renouvellement du bail (mais la situation est identique lorsqu'il s'agit du droit d'option du preneur qui renonce au renouvellement ou d'un congé initial avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction), le locataire devient redevable d'une indemnité d'occupation égale à la valeur locative qui se substitue rétroactivement au loyer et ce à compter de la date d'expiration du bail dont le bailleur avait d'abord accepté le principe du renouvellement.

La substitution de plein droit de l'indemnité d'occupation au loyer est une solution constante de la Cour de cassation (Cass. 3^{ème} civ., 11 février 2016 n° 14-28091 ; 13 décembre 2018 n° 17-28055).

D'une part, cette substitution s'opère de plein droit, d'autre part l'indemnité d'occupation prend effet à la date d'expiration du bail « *dont le bailleur avait d'abord accepté le principe du renouvellement* », puisqu'il s'agit dans cette affaire de l'exercice du droit d'option.

L'article L. 145-11 du code de commerce est donc parfaitement étranger au domaine de l'indemnité d'occupation en ce qu'il dispose que si le bailleur n'a pas fait connaître le montant du loyer qu'il propose dans le congé avec offre de renouvellement ou dans sa réponse à la demande de renouvellement du locataire « le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement ».

Cet article n'est propre qu'à la fixation du point de départ du loyer du bail renouvelé et ne peut être appliqué à l'indemnité d'occupation due en application de l'article L. 145-28 du code de commerce.

Il y avait incontestablement de la part de la cour d'appel une confusion des genres.