

Les frais consécutifs au droit d'option

Mots-clés : Bail commercial – Droit d'option – Frais.

Texte visé : Code de commerce – Article L. 145-57

Référence : Cass. 3^e civ., 16 sept. 2009, n° 08-15.741, P+B, Société Institut conseil c/ Lahalle M. Lacabarats, prés. ; M. Assié, cons. rapp. ; M. Petit, av. gén. ; Mme Berdeaux, greff.

Repère : Lamy Droit commercial 2009, n° 1361

082 *Le bailleur n'est tenu que des frais exposés avant l'exercice du droit d'option.*

Analyse : Le bailleur qui a initialement offert le renouvellement du bail peut avoir intérêt à y renoncer ; tout comme le preneur qui a demandé ou accepté le renouvellement mais ne serait pas en mesure de s'acquitter du loyer fixé judiciairement.

Cette option – que l'on distingue du repentir consistant pour le bailleur ayant refusé le renouvellement à revenir sur ce refus⁽¹⁾ – offre une certaine souplesse aux parties qui ne sont ainsi pas liées par un choix initial délicat puisque le repentir est souvent exercé sans que le bailleur ou le preneur n'ait à l'avance la garantie du loyer espéré.

Ainsi, seul le principe du renouvellement est acquis, lequel n'est définitif qu'après accord sur le prix sauf au bailleur ou au preneur à y renoncer dans un délai d'un mois suivant la signification de la décision judiciaire fixant le loyer.

L'article L. 145-57, alinéa 2, du Code de commerce ne soumet la validité du droit d'option à aucune forme particulière, notamment au titre du règlement des frais.

C'est précisément sur le débiteur de ces frais que la Cour de cassation s'est, en l'espèce, prononcée.

En l'occurrence, le preneur qui, par l'exercice du droit d'option du bailleur se voyait engagé malgré lui dans une nouvelle procédure en fixation des indemnités d'éviction et

d'occupation, contestait le partage des frais d'expertise ordonné par la cour d'appel au motif que l'article L. 145-57, alinéa 2 vise « *tous les frais* », ce qui, selon lui, devait couvrir ceux afférents non seulement à la procédure en fixation de loyer mais également ceux consécutifs au droit d'option.

La Cour de cassation rejette le pourvoi du preneur en décidant que les frais pouvant être mis à la charge du bailleur sont uniquement ceux exposés avant l'exercice de son droit d'option, et qu'il relève non de la loi mais de l'appréciation souveraine des juges du fond de déterminer le débiteur des frais postérieurs au droit d'option.

C'est la première fois à notre connaissance que la Cour de cassation se prononce sur ce point en faisant une interprétation fidèle de l'article L. 145-57, alinéa 2, du Code de commerce qui doit être approuvée.

En effet, la « *décision définitive* » visée par ce texte est celle qui statue sur le loyer du bail en renouvellement de sorte que seuls les frais afférents à l'instance ayant abouti à cette décision peuvent être mis à la charge de celui qui exerce le droit d'option. ■

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris

Bruno Boccara Associés



Texte de la décision (extrait)

Mais attendu que les frais qui sont mis à la charge du bailleur qui, exerçant son droit d'option, refuse le renouvellement du bail, sont ➤

notes

[1] C. com., art. L. 145-58.

exclusivement les frais exposés avant l'exercice de ce droit, et non ceux d'une nouvelle procédure engagée postérieurement pour fixer le montant des indemnités d'éviction et d'occupation ; que la détermination du

débiteur des frais de l'expertise ordonnée pour fixer le montant des indemnités d'éviction et d'occupation, relève, après l'exercice du droit d'option, du pouvoir discrétionnaire du juge.

CASS. 3^e CIV., 16 SEPT. 2009, N° 08-15.741, P+B

Le champ d'application de l'article L. 145-41 du Code de commerce

Mots-clés : Bail commercial – Clause résolutoire – Incendie – Absence de faute du preneur – Mise en demeure non nécessaire.

Texte visé : Code de commerce – Article L. 145-41

Référence : Cass. 3^e civ., 14 oct. 2009, n° 08-14.926, P+B, Société Star taxis, Créteil c/ Mme Yvonne Millet et a. M. Lacabarats, prés. ; M. Assié, cons. rapp. ; M. Gariazzo, premier av. gén. ; Mme Jacomy, greff.

Repères : Lamy Droit commercial 2009, n°s 1223, 1231

1083 La mise en œuvre de la clause résolutoire en l'absence de violation des dispositions du bail n'a pas à être précédée d'une mise en demeure.

Analyse : La Cour de cassation avait à traiter de la question du champ d'application de l'obligation de mise en demeure préalable à la mise en œuvre de la clause résolutoire. En l'espèce, un bail à usage commercial a été conclu le 20 janvier 2003. Ce contrat contenait une clause dérogeant à l'article 1722 du Code civil en stipulant que « si les locaux viennent à être détruits en partie par cas fortuit indépendant de la volonté du bailleur, la présente location sera obligatoirement résiliée de plein droit et sans aucune indemnité..., le preneur renonçant expressément à se maintenir dans les lieux loués moyennant une diminution de loyer ». Le 11 juin 2004, un incendie a détruit une partie des locaux loués. La société locataire a assigné les bailleurs pour obtenir une réduction de loyer jusqu'à réception des travaux de remise en état. Les bailleurs demandent reconventionnellement que la résiliation soit constatée de plein droit par application de la clause résolutoire. Les juges du fond accueillent cette demande. Les preneurs intentent un pourvoi sur le fondement de l'article L. 145-41, alinéa 1^{er} du Code de commerce arguant que la

résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement resté infructueux. La Cour de cassation rejette le pourvoi en précisant que l'article L. 145-41 concerne exclusivement la résiliation du bail pour manquement à une obligation contractuelle et que dans la mesure où aucune violation des dispositions du bail n'était reprochée aux preneurs, il n'y avait pas lieu à délivrance d'un commandement.

La clause résolutoire soumise aux dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce peut être mise en œuvre, dès lors qu'une faute imputable au preneur a été commise, faute consistant en une violation des obligations contractuelles et que le manquement a perduré au-delà d'un mois après commandement. L'article L. 145-41, issu de l'article 25 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, modifié par l'article 7 de la loi n° 89-1008 du 31 décembre 1989 relative au développement des entreprises commerciales et artisanales et à l'amélioration de leur environnement économique, juridique et social, impose la mise en demeure du preneur de cesser l'infraction. Cette obligation a pour objectif de protéger les locataires soumis au statut afin d'atténuer la rigueur et l'automatisme du mécanisme résolutoire. Ainsi, les clauses de résiliation de plein droit sans mise en demeure préalable