

BAIL COMMERCIAL

Indemnité d'occupation : point de départ du délai de prescription

Mots-clés : Bail commercial – Refus de renouvellement – Indemnité d'occupation – Action en fixation – Prescription – Point de départ

Textes visés : Code de commerce – Articles L. 145-28 et L. 145-60

Référence : Cass. 3^e civ., 17 oct. 2012, n° 11-22.920, P+B, M. Terrier, prés. ; M. Parneix, cons. rapp. ; M. Laurent-Atthalin, av. gén.

Repère : Lamy Droit commercial 2012, n° 1432

1519 *Le délai de prescription de l'action en fixation de l'indemnité d'occupation fondée sur l'article L. 145-28 du Code de commerce ne peut commencer à courir avant le jour où est définitivement consacré, dans son principe, le droit du preneur au bénéfice d'une indemnité d'éviction.*

Analyse : L'arrêt commenté, qui aura les honneurs d'une publication au *Bulletin* ainsi qu'au *Bulletin d'information de la Cour de cassation*, réitère une jurisprudence bien établie sur le délai de prescription de l'action en fixation de l'indemnité d'occupation, mais dans un contexte factuel particulier.

Après délivrance en 2001 d'un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, un preneur prend l'initiative de saisir le tribunal en fixation de cette indemnité. Le bailleur sollicite en 2005 le paiement d'une indemnité d'occupation. En cause d'appel, il se prévaut d'incidents de paiement pour solliciter la résiliation judiciaire du bail et la déchéance du preneur à percevoir l'indemnité d'éviction. Il conteste, à titre subsidiaire, le quantum de l'indemnité d'éviction.

La cour d'appel de Paris le déboute, retenant, d'une part, que les retards de paiement n'étaient pas suffisamment graves pour priver le preneur de son droit à indemnité d'éviction et, d'autre part, que l'indemnité avait été justement évaluée par le tribunal. Elle déclare, en outre, prescrire l'action en

fixation de l'indemnité d'occupation, aux motifs que la contestation du droit à indemnité d'éviction n'a été formée qu'en appel et que l'article L. 145-60 du Code de commerce ne subordonne pas la prescription biennale à la condition que le droit du preneur à indemnité d'éviction soit contesté.

Si la Cour de cassation rejette les deux premiers moyens en se retranchant derrière l'appréciation souveraine des juges du fond sur la gravité des manquements allégués et le montant de l'indemnité, l'arrêt est néanmoins censuré sur le dernier moyen soulevé, selon lequel le délai de prescription ne peut courir aussi longtemps que le droit du preneur à l'indemnité d'éviction est contesté.

Il résulte des dispositions de l'article L. 145-28 du Code de commerce qu'en cas d'éviction, le preneur, sauf clause contraire du bail, peut quitter les lieux à tout moment et dispose, sinon, d'un droit au maintien dans les lieux aux clauses et conditions du bail expiré, jusqu'au paiement de cette indemnité. Le bail étant expiré, il n'est plus redevable d'un loyer mais d'une indemnité d'occupation, qui n'est pas la réparation d'une faute – tant qu'il respecte les clauses et conditions du bail expiré – et doit correspondre à la valeur locative.

Le bailleur a intérêt à agir sans tarder en fixation et paiement de l'indemnité d'occupation, puisque, découlant du statut, cette action est

soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de commerce⁽¹⁾.

Compte tenu de ce court délai et de la sanction pour le bailleur, qui, n'ayant pas agi à temps, se voit priver du droit de réclamer toute indemnité d'occupation⁽²⁾, un contentieux abondant est né, notamment sur le point de départ du délai.

Le principe est qu'en cas de congé avec refus de renouvellement mais offre d'indemnité d'éviction, le délai commence à courir le lendemain de la date d'expiration du bail⁽³⁾ ou de la date du refus, lorsqu'il est notifié en réponse à une demande de renouvellement, ou encore de la notification de son droit d'option, lorsque le bailleur revient sur son offre de renouvellement⁽⁴⁾.

La question posée par l'arrêt commenté est celle du point de départ du délai lorsque le droit du preneur au paiement d'une indemnité d'éviction est contesté.

La Cour de cassation fait droit au moyen soutenu par le bailleur selon lequel le point de départ est fixé au jour où est définitivement consacré, dans son principe, le droit du preneur au bénéfice d'une indemnité d'éviction. Partant, si, comme en l'espèce, ce droit n'est contesté qu'en appel, la prescription n'est pas acquise tant que cette contestation n'a pas été tranchée.

Ce faisant, la Cour de cassation réitère une jurisprudence établie de longue date⁽⁵⁾.

Si cette solution doit être approuvée dans son principe, elle peut, en pratique, conduire un bailleur qui n'aurait pas agi en temps utile à saisir toute occasion, même non justifiée, de contester le droit à indemnité d'éviction du preneur, dans l'unique but de sauvegarder ses droits au paiement de l'indemnité

d'occupation, mais il est vrai que, dans l'espèce rapportée, on était en présence d'une situation assez inédite. ■

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris,
Bruno Boccara Associés



Texte de la décision (extraits)

« (...) Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 30 juin 2010), que la société Dugong Investissement, propriétaire de locaux commerciaux donnés à bail à M. Jordanidès, a délivré à celui-ci un congé avec refus de renouvellement et offre d'une indemnité d'éviction pour le 1^{er} juillet 2001 ; que M. Jordanidès ayant saisi le tribunal en fixation du montant de cette indemnité, la bailleuse, par conclusions du 13 septembre 2005, a demandé le paiement d'une indemnité d'occupation ; qu'en appel, elle a sollicité la déchéance du droit du locataire à percevoir une indemnité d'éviction ; (...) Mais sur le troisième moyen : Vu les articles L. 145-28 et L. 145-60 du Code de commerce ; Attendu que toutes les actions relatives au bail commercial se prescrivent par deux ans ; qu'aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue ; que, jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du bail expiré ; que, toutefois, l'indemnité d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections VI et VII, compte tenu de tous éléments d'appréciation ; »

notes

[1] Cass. 3^e civ., 30 mai 1968, n° 67-10.398, Bull. civ. III, n° 251, Rev. loyers 1968, p. 429.

[2] Cass. 3^e civ., 23 mars 1977, n° 75-15.533, Bull. civ. III, n° 147 ; Cass. 3^e civ., 10 mars 2004, n° 02-16.548, Bull. civ. III, n° 51, Loyers et copr. 2004, comm. n° 111, note Brault Ph.-H.

[3] Cass. 3^e civ., 10 déc. 1997, n° 96-13.373, Bull. civ. III, n° 219, Rev. loyers 1998, p. 239, obs. Teillais G., Loyers et copr. 1998, comm. n° 10, obs. Brault Ph.-H. et Mutelet C.

[4] CA Paris, ch. 16, sect. A, 21 janv. 1997, Loyers et copr. 1997, comm. n° 115, obs. Brault Ph.-H. et Mutelet C. ; CA Paris, ch. 16, sect. A, 14 janv. 1998, Loyers et copr. 1998, comm. n° 241, obs. Brault Ph.-H. et Mutelet C.

[5] Cass. 3^e civ., 4 mai 1982, n° 80-15.792, Bull. civ. III, n° 109, Rev. loyers 1983, p. 222 ; Cass. 3^e civ., 2 juin 1993, n° 91-16.455, Bull. civ. III, n° 76, Administrer 1993, n° 251, p. 26, note Barbier J.-D. ; Cass. 3^e civ., 13 déc. 2000, n° 99-13.404, Loyers et copr. 2001, comm. n° 290, obs. Brault Ph.-H. et Pereira P. ; Cass. 3^e civ., 23 mars 2011, n° 10-13.898, Bull. civ. III, n° 46, Rev. loyers 2011/917, n° 1294, p. 200, obs. Quément Ch., Administrer 2011, n° 244, p. 34, obs. Lipman W. Boccara D.

Attendu que pour déclarer prescrite l'action en fixation de l'indemnité d'occupation, l'arrêt retient que la bailleuse n'est pas fondée à soutenir que le point de départ de la prescription de l'action en paiement des indemnités d'occupation est différé en cas de contestation du droit à une indemnité d'éviction alors, d'une part, que son congé avec refus de renouvellement était délivré avec offre d'une indemnité d'éviction, ce droit à une indemnité d'éviction ayant été contesté seulement devant la cour au regard des manquements allégués du locataire au paiement régulier des termes d'occupation et alors, d'autre part, et en tout état de cause, que l'article L. 145-60 du Code de commerce ne subordonne pas la prescription

*de deux ans qu'il édicte à la condition que le droit du preneur à indemnité d'éviction soit contesté ;
Qu'en statuant ainsi, alors que le délai de prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'occupation fondée sur l'article L. 145-28 du Code de commerce ne peut commencer à courir avant le jour où est définitivement consacré, dans son principe, le droit du locataire au bénéfice d'une indemnité d'éviction, la cour d'appel, qui a elle-même statué sur la contestation du droit à indemnité d'éviction soulevée par la société Dugong Investissement a violé les textes susvisés (...) ».*

CASS. 3^e CIV., 17 OCT. 2012, N° 11-22.920, P+B

De la date d'interruption de la prescription par notification de mémoire

Mots-clés : Bail commercial – Loyer de renouvellement – Fixation – Mémoire – Notification – Expédition – Prescription – Interruption

Textes visés : Code de commerce – Articles L. 145-60 et R. 145-27 – Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 – Article 33 – Code de procédure civile – Article 668

Référence : Cass. 3^e civ., 17 oct. 2012, n° 11-21.646, P+B, M. Terrier, prés. ; M. Fournier, cons. rapp. ; M. Laurent Atthalin, av. gén.

Repère : Lamy Baux commerciaux, n° 550-14

1520 La notification d'un mémoire en fixation du loyer du bail renouvelé par courrier recommandé interrompt la prescription à la date d'expédition dudit mémoire, même lorsque le courrier recommandé est revenu avec la mention « non réclamée, retour à l'expéditeur ».

Analyse : Cette décision de la Cour de cassation porte sur la date de notification d'un mémoire à la partie adverse, lorsque ce mémoire a été adressé par courrier recommandé avec avis de réception et n'a pas été réclamé.

En l'espèce, le preneur avait demandé le renouvellement du bail le 7 novembre 2005,

avec effet à la date d'échéance du bail, soit le 14 novembre 2005. Le 30 octobre 2007, le preneur a envoyé au bailleur, par courrier recommandé avec avis de réception, un mémoire en vue de la fixation du nouveau loyer. Ce courrier étant revenu avec la mention « non réclamée, retour à l'expéditeur », le preneur lui a signifié ce mémoire par acte extra-judiciaire le 28 novembre 2007, puis a délivré une assignation en fixation du prix du bail renouvelé devant le juge des loyers, le 21 janvier 2008.

Le juge des loyers de Rennes a considéré que l'action du preneur était irrecevable, car le courrier recommandé n'avait pas été réclamé