

Droit d'option : une seule signification suffit

Mots-clés : Bail commercial – Loyer – Renouvellement – Droit d'option – Délais – Signification

Texte visé : Code de commerce – Article L. 145-57, alinéa 2

Référence : Cass. 3^e civ., 14 janv. 2014, n° 13-23.490, P+B+I

Repère : Le Lamy Droit immobilier 2014, n° 6097

RL>1981 La signification d'un jugement fixant le loyer de renouvellement fait courir dans le même temps le délai d'appel et le délai d'exercice du droit d'option par le preneur.

I – FAITS

Dans l'espèce commentée, après avoir donné congé au preneur avec offre de renouvellement de bail et après que le juge des loyers a ordonné une expertise et fixé le loyer provisionnel, le bailleur est assigné en nullité du commandement entre-temps délivré.

Avant que cette instance n'aboutisse, le juge des loyers rend, le 29 octobre 2008, une décision fixant le loyer de renouvellement qui n'est signifiée par le bailleur qu'un mois et demi après (le 16 décembre suivant).

Le preneur n'en relève pas appel mais notifie son droit d'option le 13 février 2009 et forme dans le cadre de l'instance en nullité une demande de répétition de loyers et charges à laquelle le bailleur s'oppose en se prévalant du caractère tardif de l'exercice du droit d'option.

Le preneur, qui soutenait que le bailleur aurait dû procéder à une seconde notification faisant courir le délai du droit d'option, n'obtient pas gain de cause en première instance comme en appel, la cour jugeant que la décision définitive au sens de l'article L. 145-57 du Code de commerce s'entend de celle qui « dessaisit le juge à l'égard d'une question posée », soit de celle ayant autorité de chose jugée.

Dans son pourvoi, le preneur s'est prévalu d'une jurisprudence ancienne, sur laquelle on reviendra ci-après, pour soutenir que la décision définitive doit s'entendre de celle ayant force de chose jugée.

Il n'est pas davantage entendu par la Cour de cassation.

II – ANALYSE

L'arrêt commenté, qui bénéficie d'une large publication, a le mérite de donner une interprétation claire à un texte qui avait fait l'objet d'une controverse doctrinale et n'avait donné lieu qu'à très peu de jurisprudence.

L'article L. 145-57, alinéa 2, du Code de commerce dispose que « dans le délai d'un mois qui suit la signification de la décision définitive, les parties dressent un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement à moins que le locataire renonce au renouvellement ou que le bailleur refuse celui-ci, à charge de celle des parties qui a manifesté son désaccord de supporter tous les frais ».

La doctrine s'est interrogée sur ce qu'il fallait entendre par « décision définitive », point de départ du délai d'un mois.

Sous l'empire de l'ancien texte (loi du 30 juin 1926 modifiée par celle du 13 juillet 1933, dont l'article 3, alinéa 14, était identique à l'article 31 du décret devenu l'article L. 145-57 du Code de commerce), les auteurs militaient pour une double signification, notamment en présence d'un jugement de sorte que la décision n'était définitive qu'une fois signifiée et les délais de recours expirés.

Il a ainsi été soutenu par MM. Martin, Maus et Lafarge qu'« il est logique et conforme aux règles admises de faire courir le délai du jour où la décision devient définitive lorsqu'elle est susceptible d'appel et du jour où elle est signifiée lorsqu'elle est rendue en dernier ressort »⁽¹⁾ ou encore, dans une édition ultérieure, « ce délai se compte à partir de la signification de la décision définitive ; s'il s'agit d'un arrêt de la cour, il suffit de procéder à sa signification, car l'arrêt est définitif dès sa date malgré la possibilité des recours extraordinaires. Mais une décision de première instance n'a ce caractère qu'après expiration du délai d'appel. Il faut donc signifier une première fois l'ordonnance pour ouvrir les délais d'opposition et d'appel ; après l'expiration de ces derniers, l'ordonnance est définitive et doit être signifiée à nouveau pour donner cours au délai de l'article 30 »⁽²⁾, suivi par d'autres auteurs⁽³⁾.

(1) Traité théorique et pratique des baux commerciaux, Dalloz, 1934, n° 775.

(2) Martin R, Maus R. et Lafarge P, Manuel des baux commerciaux, Dalloz, 4^e éd., 1957, n° 461.

(3) Archevêque J., de Belot P. et Legrand J.-M., Le statut des baux commerciaux, Sirey, 2^e éd., 1966.

Il n'est pas étonnant que, face à cette doctrine unanime, il a été jugé par un arrêt de la Cour de cassation du 20 avril 1953, dont le preneur a tenté en l'espèce de se prévaloir, que « *ce texte qui prévoit que, faute par le bailleur d'avoir envoyé dans le délai d'un mois à la signature du preneur un projet de bail conforme à l'ordonnance du président du tribunal ou à l'arrêt de la cour, ou que faute d'accord dans le mois de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant les conditions du nouveau bail vaudra bail, fait courir ce délai de la signification de la décision définitive ; qu'il en résulte que l'ordonnance du président n'a pas été frappée d'appel dans le délai légal et a acquis un caractère définitif, une nouvelle signification est nécessaire pour ouvrir le délai d'option du propriétaire* »⁽⁴⁾, jurisprudence qui avait été confirmée par les juges du fond⁽⁵⁾.

Une première brèche a remis en cause cette analyse, par un jugement du 31 janvier 1977, jugeant en matière d'appel que la signification de l'arrêt fait courir le délai prévu par le texte⁽⁶⁾.

Plus récemment, il a été rappelé que la décision définitive est celle qui, au sens de l'article 480 du Code de procédure civile, tranche dans son dispositif tout ou partie du principal et revêt ainsi dès son prononcé l'autorité de chose jugée, de sorte que le droit d'option ne peut être exercé que dans le mois de la signification du jugement⁽⁷⁾.

Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt commenté, le preneur avait tenté de se prévaloir de la jurisprudence de 1953 pour faire valoir que la décision définitive s'entendait de celle ayant force de chose jugée.

La cour d'appel avait, au contraire, retenu la notion d'*autorité de chose jugée*, rappelant que la décision du juge fixant le loyer le dessaisit dès son prononcé à l'inverse d'une décision ayant force de chose jugée contre laquelle aucune voie de recours ordinaire ne peut être exercée ou celle irrévocable qui ne peut plus être attaquée par une voie de recours ordinaire ou extraordinaire.

La Cour de cassation confirme l'analyse des juges du fond en procédant à une interprétation littérale de l'article L. 145-57 du Code de commerce qui ne prévoit pas de double signification de sorte que la signification de la décision de première instance fait courir le délai d'option comme le délai d'appel.

Cette solution, qui semble mettre un terme à la polémique, doit être approuvée car conforme au texte, l'attention des

praticiens étant attirée sur le délai ultime au-delà duquel le preneur ne pourra plus exercer son droit d'option, étant seulement rappelé qu'il dispose de cette faculté avant même la saisine du juge en fixation du loyer⁽⁸⁾.

Bertrand de LACGER

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

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) Attendu que la société JOBAL fait grief à l'arrêt d'accueillir les demandes de la société Generali, alors, selon le moyen, que le droit d'option peut s'exercer jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la signification de la décision fixant le loyer devenue définitive ; que la décision fixant le loyer devient définitive lorsqu'elle est passée en force de chose jugée ; qu'en retenant qu'une décision définitive, au sens de l'article L. 145-57, alinéa 2, du Code de commerce, devait s'entendre d'une décision ayant autorité de chose jugée, et donc être qualifiée ainsi dès son prononcé, pour en déduire que le délai durant lequel le droit d'option pouvait être exercé courait à compter de la première signification du jugement fixant le loyer, avant même qu'il ne passe en force de chose jugée et que, la signification du jugement du 29 octobre 2008 ayant été faite le 16 décembre 2008, l'exercice par la locataire de son droit d'option le 13 février 2009 était tardif, la cour d'appel a violé l'article L. 145-57, alinéa 2, du Code de commerce ;

Mais attendu que la signification de la décision de première instance fixant le loyer faisant courir tant le délai d'option que le délai d'appel, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que le code de commerce ne prévoyait pas de double signification de la décision fixant le montant du loyer du bail renouvelé pour l'exercice du droit d'option et constaté que la signification du jugement du 29 octobre 2008 fixant le prix du bail renouvelé avait été faite le 16 décembre 2008, en a exactement déduit que l'exercice par la société locataire de son droit d'option le 13 février 2009 était tardif et que le bail s'était renouvelé entre les parties aux conditions fixées par le jugement du 29 octobre 2008.

PAR CES MOTIFS (...);

REJETTE le pourvoi. »

CASS. 3^e CIV., 14 JANV. 2015, N° 13-23.490, P+B+I

(4) Cass. com., 20 avr. 1953, Gaz. Pal. 1953, 2, p. 45, D. 1953, p. 423.

(5) CA Paris, ch. n° 6, 4 mars 1968, Garet c/ Intercompta, Rev. loyers 1968, p. 171, obs. Viatte J.

(6) TGI Paris, ch. n° 18, 31 janv. 1977, Chazec c/ Cie le Nord, Rev. loyers 1977, p. 227.

(7) Barbier J.-D., le droit d'option du locataire commerçant, Administrer 1995, n° 270, p. 31.

(8) Cass. 3^e civ., 11 déc. 2013, n° 12-29.020, Administrer 2014, n° 473, p. 35, obs. Lipman W. et Boccara D., AJDI 2014, p. 616, obs. Blatter J.-P.