

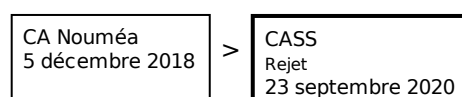
# Cour de cassation, Chambre civile 3, 24 septembre 2020, 19-13.333, Publié au bulletin

## Résumé

A défaut de figurer dans un acte notifié par le bailleur au preneur, une déclaration verbale du bailleur refusant de renouveler le bail ne constitue pas un acte

de refus de renouvellement du bail tel qu'exigé par l'article L. 145-10 du code de commerce

## Chronologie de l'affaire



## Sur la décision

Référence :Cass. 3e civ., 24 sept. 2020, n° 19-13.333, Publié au bulletin

Juridiction :Cour de cassation

Numéro(s) de pourvoi : 19-13.333

Importance :Publié au bulletin

Décision précédente :Cour d'appel de Nouméa, 6 décembre 2018

Dispositif :Rejet

Identifiant Légifrance :JURITEXT000042579713

Identifiant européen :ECLI:FR:CCASS:2020:C300659

## Sur les personnes

Président :M. Chauvin (président)

Avocat(s) :Laetitia FARGE

Cabinet(s) :SCP JEAN LUC RIVOIRE REGIS WAQUET, CABINET COLIN - STOCLET

## Texte intégral

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

JT

COUR DE CASSATION

Audience publique du 24 septembre 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 659 FS-P+B+I

Pourvoi n° K 19-13.333

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 24 SEPTEMBRE 2020

M. O... T..., domicilié [...], a formé le pourvoi n° K 19-13.333 contre l'arrêt rendu le 6 décembre 2018 par la cour d'appel de Nouméa (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M<sup>me</sup> N... K..., domiciliée [...],

2°/ à M. U... M..., domicilié [...],

3°/ à M. B... M..., domicilié [...],

4°/ à M. D... M..., domicilié chez M<sup>me</sup> C... , [...],

5°/ à M. L... M..., domicilié [...],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M<sup>me</sup> Corbel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Colin-Stoclet, avocat de M. T..., de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. M..., et l'avis de M<sup>me</sup> Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 30 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M<sup>me</sup> Corbel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. Parneix, M<sup>me</sup> Provost-Lopin, MM. Barbieri, Jessel, conseillers, M<sup>me</sup> Collomp, M. Béghin, M<sup>me</sup> Schmitt, conseillers référendaires, et M<sup>me</sup> Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt;

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 6 décembre 2018), le 15 novembre 1999, M. T... a pris à bail commercial des locaux appartenant à Q... M....

2. Par acte extrajudiciaire du 25 septembre 2008, le preneur a signifié au bailleur une demande de renouvellement du bail.

3. Lors de la délivrance de l'acte, le bailleur a déclaré à l'huissier de justice instrumentaire qu'il refusait de renouveler le bail et voulait reprendre son bien.

4. Le preneur, considérant que le bail avait pris fin à son terme, sans renouvellement en raison du refus du bailleur, lui a remis les clés, puis l'a assigné en paiement d'une indemnité d'éviction.

5. Q... M... étant décédé, l'instance a été reprise par ses héritiers.

Examen des moyens

Sur le second moyen, ci-après annexé

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

7. M. T... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction, alors :

«1°/ que l'article L. 145-10 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie n'exclut pas qu'un même acte extrajudiciaire comporte à la fois la demande en renouvellement du bail commercial émanant du locataire et la réponse du bailleur à cette demande; que le bailleur fait valablement connaître ses intentions quant au renouvellement du bail lorsqu'il déclare sur-le-champ à l'huissier de justice chargé de lui signifier la demande qu'il refuse le renouvellement et que l'officier ministériel consigne cette réponse dans son acte par des mentions valant jusqu'à inscription du faux; qu'en considérant que la mention, portée sur l'acte de signification par M. T... de la demande en renouvellement du bail, du refus opposé par Q... M... ne satisfaisait pas à la condition tenant à ce que le bailleur fasse connaître, par acte extrajudiciaire, s'il refuse le renouvellement, la cour d'appel a violé le texte précité dans sa rédaction antérieure à la loi du 4 août 2008;

2°/ que la nullité sanctionnant l'inobservation du mode de notification du refus de renouvellement du bail opposé par le bailleur à une demande en renouvellement est une nullité relative qui ne peut être invoquée que par le preneur; qu'en autorisant les ayants droit du bailleur à se prévaloir de ce que le refus de renouvellement exprimé par celui-ci et mentionné dans l'acte de l'huissier chargé de lui signifier la demande de renouvellement était de nul effet, la cour d'appel a violé l'article L. 145-10 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie dans sa rédaction antérieure à la loi du 4 août 2008 ensemble l'article 1304 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016;

3°/ que la motivation du refus de renouvellement du bail opposé par le bailleur à la demande en renouvellement du preneur ne constitue pas une condition de validité de ce refus; qu'en considérant, pour la dire de nul effet, que la mention du refus du bailleur portée sur l'acte de signification de la demande en renouvellement du bail ne répondait pas au formalisme impliquant que le bailleur précise les motifs du refus, la cour d'appel a violé l'article L. 145-10 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie dans sa rédaction antérieure à la loi du 4 août 2008;

4°/ qu'en répondant à l'huissier, qui l'a consigné dans son acte, qu'il refusait le renouvellement pour la raison ainsi énoncée : «je veux reprendre mon bien», Q... M... a motivé son refus; qu'en retenant que le formalisme tenant à la motivation du refus n'avait pas été observé, la cour d'appel a dénaturé les termes de l'acte d'huissier du 25 septembre 2008 en violation de son obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis;

5°/ que la nullité tenant à ce que l'acte par lequel le bailleur notifie son refus de renouvellement du bail n'indique pas le délai dans lequel le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal est une nullité relative qui ne peut être soulevée que par le preneur; qu'en autorisant les ayants droit du bailleur à soutenir que le refus de renouvellement exprimé par ce dernier et mentionné dans l'acte de l'huissier chargé de lui signifier la demande en renouvellement était nul pour ne pas

satisfaire à ce formalisme, la cour d'appel a violé l'article L. 145-10 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie dans sa rédaction antérieure à la loi du 4 août 2008 ensemble l'article 1304 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

6°/ que le défaut de mention du délai dans lequel le locataire peut contester le refus de renouvellement du bail ou demander le paiement d'une indemnité d'éviction en saisissant le tribunal constitue un vice de forme n'affectant la validité de l'acte que s'il fait grief à celui qui l'invoque ; qu'en déclarant nul comme ne respectant pas ce formalisme le refus de renouvellement opposé par Q... M... auprès de l'huissier chargé de lui signifier la demande en renouvellement cependant que ses ayants droit n'ont pas établi ni même allégué un grief, la cour d'appel a violé l'article L. 145-10 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie dans sa rédaction antérieure à la loi du 4 août 2008 ensemble l'article 114 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie. »

Réponse de la Cour

8. A défaut de figurer dans un acte notifié par le bailleur au preneur, une déclaration de refus de renouveler le bail, faite verbalement par le bailleur, en réponse à l'interpellation de l'huissier de justice lui signifiant une demande du preneur de renouvellement du bail, ne constitue pas un acte de refus de renouvellement prévu à l'article L. 145-10 du code de commerce, applicable en Nouvelle-Calédonie, dans sa rédaction antérieure à la loi du 4 août 2008.

9. Ayant relevé que le bailleur s'était borné à déclarer verbalement à l'huissier de justice, lui signifiant une demande du preneur de renouvellement du bail, qu'il refusait de renouveler le bail, la cour d'appel en a déduit à bon droit, par ce seul motif, que la simple mention de cette déclaration portée sur l'acte de signification était sans effet sur le renouvellement du bail.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. T... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre septembre deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Colin-Stoclet, avocat aux Conseils, pour M. T...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. T... de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, selon les dispositions de l'article L. 145-10 du code de commerce de Nouvelle-Calédonie, «À défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa reconduction. La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous. Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous. Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent. L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement » ; qu'il résulte de ces dispositions que le refus de renouvellement opposé au preneur est un acte formaliste, qui doit préciser les motifs du refus et, à peine de nullité, reproduire l'alinéa 5 et indiquer au locataire qui entend contester le congé soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, qu'il doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement ; que, par conséquent, il importe peu que M. T... ait ou n'ait pas reçu de M. M... la lettre en date du 14 octobre indiquant qu'il bénéficiait d'un délai de trois mois pour faire part de sa décision, dès lors qu'à défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai et dans les formes prévues par ce texte, M. M..., bailleur, est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent ; que c'est avec raison que le premier juge a retenu que la mention portée sur l'acte de notification de la demande de renouvellement du bail signifiée à M. M... du refus de ce dernier est de nul effet puisque cette mention ne répond pas au formalisme impératif des dispositions précitées est de nul effet ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, en réponse à la demande de renouvellement du bail faite par acte d'huissier du 25 septembre 2008 par M. T..., preneur, M. M..., bailleur, n'a pas fait connaître en réponse, par acte extrajudiciaire, qu'il entendait refuser le renouvellement du bail et que ce refus devait être contesté par le preneur dans les deux ans sous peine de forclusion ; que la mention portée dans l'acte de notification de la demande de renouvellement du bail signifiée à M. M..., ce de que ce dernier s'y refusait, est de nul effet, cette mention ne pouvant être considérée comme répondant au formalisme précédemment rappelé ; qu'ainsi, c'est à tort que

M. T... soutient avoir été destinataire d'un refus de renouvellement du bail valable et régulier; qu'aucun refus de renouvellement n'ayant été régulièrement notifié à M. T... dans le délai de trois mois et postérieurement au courrier du 14 octobre 2008, le silence gardé par M. M... a valu acceptation du principe du renouvellement du bail; que M. T... ne s'étant pas vu notifier un refus de renouvellement de bail commercial et un refus de payer une indemnité d'éviction par acte extrajudiciaire, sera débouté de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction;

1/ ALORS, D'UNE PART, QUE l'article L. 145-10 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie n'exclut pas qu'un même acte extrajudiciaire comporte à la fois la demande en renouvellement du bail commercial émanant du locataire et la réponse du bailleur à cette demande; que le bailleur fait valablement connaître ses intentions quant au renouvellement du bail lorsqu'il déclare sur-le-champ à l'huissier de justice chargé de lui signifier la demande qu'il refuse le renouvellement et que l'officier ministériel consigne cette réponse dans son acte par des mentions valant jusqu'à inscription du faux; qu'en considérant que la mention, portée sur l'acte de signification par M. T... de la demande en renouvellement du bail, du refus opposé par Q... M... ne satisfaisait pas à la condition tenant à ce que le bailleur fasse connaître, par acte extrajudiciaire, s'il refuse le renouvellement, la cour d'appel a violé le texte précité dans sa rédaction antérieure à la loi du 4 août 2008;

2/ ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE la nullité sanctionnant l'inobservation du mode de notification du refus de renouvellement du bail opposé par le bailleur à une demande en renouvellement est une nullité relative qui ne peut être invoquée que par le preneur; qu'en autorisant les ayants droit du bailleur à se prévaloir de ce que le refus de renouvellement exprimé par celui-ci et mentionné dans l'acte de l'huissier chargé de lui signifier la demande de renouvellement était de nul effet, la cour d'appel a violé l'article L. 145-10 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie dans sa rédaction antérieure à la loi du 4 août 2008 ensemble l'article 1304 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016;

3/ ALORS, D'AUTRE PART, QUE la motivation du refus de renouvellement du bail opposé par le bailleur à la demande en renouvellement du preneur ne constitue pas une condition de validité de ce refus; qu'en considérant, pour la dire de nul effet, que la mention du refus du bailleur portée sur l'acte de signification de la demande en renouvellement du bail ne répondait pas au formalisme impliquant que le bailleur précise les motifs du refus, la cour d'appel a violé l'article L. 145-10 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie dans sa rédaction antérieure à la loi du 4 août 2008;

4/ ALORS, EN TOUTE HYPOTHESE, QU'en répondant à l'huissier, qui l'a consigné dans son acte, qu'il refusait le renouvellement pour la raison ainsi énoncée: «je veux reprendre mon bien», Q... M... a motivé son refus; qu'en retenant que le formalisme tenant à la motivation du refus n'avait pas été observé, la cour d'appel a dénaturé les termes de l'acte d'huissier du 25 septembre 2008 en violation de son

obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis;

5/ ALORS, D'UNE AUTRE PART, QUE la nullité tenant à ce que l'acte par lequel le bailleur notifie son refus de renouvellement du bail n'indique pas le délai dans lequel le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal est une nullité relative qui ne peut être soulevée que par le preneur; qu'en autorisant les ayants droit du bailleur à soutenir que le refus de renouvellement exprimé par ce dernier et mentionné dans l'acte de l'huissier chargé de lui signifier la demande en renouvellement était nul pour ne pas satisfaire à ce formalisme, la cour d'appel a violé l'article L. 145-10 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie dans sa rédaction antérieure à la loi du 4 août 2008 ensemble l'article 1304 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016;

6/ ALORS, ENFIN ET EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE le défaut de mention du délai dans lequel le locataire peut contester le refus de renouvellement du bail ou demander le paiement d'une indemnité d'éviction en saisissant le tribunal constitue un vice de forme n'affectant la validité de l'acte que s'il fait grief à celui qui l'invoque; qu'en déclarant nul comme ne respectant pas ce formalisme le refus de renouvellement opposé par Q... M... auprès de l'huissier chargé de lui signifier la demande en renouvellement cependant que ses ayants droit n'ont pas établi ni même allégué un grief, la cour d'appel a violé l'article L. 145-10 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie dans sa rédaction antérieure à la loi du 4 août 2008 ensemble l'article 114 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné M. T... à verser à chacun des ayants droit de Q... M... au prorata des droits recueillis dans la succession de ce dernier la somme de 1 585 184 F CFP au titre des frais de remise en état des lieux (1 285 184 FCFP) et à titre d'indemnité pour immobilisation des lieux (300 000 FCFP);

AUX MOTIFS PROPRES QUE, s'agissant de l'état des lieux à leur restitution par M. T..., la cour, comme le tribunal, constate qu'un état des lieux été dressé par voie d'huissier le 24 juin 2010 sur la base duquel l'expert M. E..., désigné par l'ordonnance de référé du 23 mars 2011, caractérise, après une réunion contradictoire organisée le 6 mai 2011: «un mauvais état généralisé des locaux et équipements intégrés lié à un manque d'entretien durant les années de location, la disparition des lampes d'éclairage, la dépose de lavabo et robinetterie, l'absence de porte, les réparations non faites des menuiseries, la dépose des équipements professionnels sans précaution, les salissures dues à l'activité non nettoyée et chiffre le coût des reprises imputables au défaut d'entretien des lieux à la somme de 1 285 184 FCFP»; que les clauses du bail mettent à la charge du preneur article IV: «l'entretien des lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles le preneur est tenu de manière à restituer les lieux en bon état en fin de

bail et l'obligation plus générale de maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, de propreté, l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, les accessoires et éléments d'équipement et la reprise au fur et à mesure de toute dégradation qui pourrait se reproduire dans les lieux loués»; qu'en conséquence du manquement à son obligation d'entretien, M. T... doit être condamné à payer aux intimés au prorata des droits recueillis dans la succession de Q... M... la somme de 1 285 184 FCFP augmentée d'une somme de 300 000 FCFP au titre de l'immobilisation des lieux pendant trois mois qui correspond au délai moyen de remise en location ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE M. T... est demeuré dans les lieux jusqu'au 14 juin 2010, date à laquelle les clés des lieux ont été remises au conseil de M. M... ; que conformément au bail commercial du 15 novembre 1999, le preneur est réputé avoir reçu les lieux en bon état, à défaut de faire établir à ses frais un état des lieux contradictoire dans les 15 jours de son entrée en jouissance; que les clauses du bail mettant à la charge du preneur les inconvénients résultant de l'état des lieux lors de la location, les frais de réparation, remises en état même pour cause de vétusté et limitant l'engagement du bailleur au maintien du clos et du couvert, sont licites, que dérogoires au droit commun elles sont d'interprétation stricte, de sorte que les travaux envisagés portant sur les murs et charpentes nécessités par la vétusté sont à la charge du preneur dès lors qu'il est constaté qu'en aucun cas les dégradations constatées ne concernent le clos et le couvert; qu'un procès-verbal de constat d'huissier a été établi le 24 juin 2010 sur l'état dans lequel les lieux ont été restitués, qu'un rapport d'expertise a été déposé le 11 juillet 2011 par monsieur J... E..., expert judiciaire désigné par ordonnance de référé du 23 mars 2011; qu'il ressort que les lieux ont été restitués par M. T... dans un mauvais état d'entretien, que l'expert a évalué le coût du nettoyage général des lieux et celui de la remise en état des menuiseries, de la plomberie, de l'éclairage et des peintures, soit un total de 1 285 184 FCFP; qu'il y a lieu de condamner en conséquence M. T... à

payer aux défendeurs, ayants droit de M. Q... M..., la somme de 1 285 184 FCFP au titre des frais de remise en état des lieux; que s'ajoutera à cette somme, celle de 300 000 FCFP au titre de l'immobilisation des lieux pendant 3 mois, correspondant au délai moyen de relocation ;

1/ ALORS QUE, dans ses conclusions récapitulatives, M. T... faisait valoir, en s'appuyant sur l'attestation de M. V..., que les lieux, objet du bail litigieux, étaient dans un état de vétusté et de salissure ayant nécessité de nombreux travaux avant exploitation lorsqu'il y est entré, dans le cadre du contrat de gérance libre conclu le 15 juillet 1997 avec Q... M... suivi, après cession du fonds de commerce de celui-ci, du bail commercial signé le 15 novembre 1999, qu'il en déduisait que la demande tendant au remboursement des frais de remise en état des lieux ne pouvait être accueillie au regard de l'investissement qu'il avait eu à faire pour pallier le défaut de délivrance par Q... M... des lieux donnés en gérance libre; qu'en faisant droit à la demande des ayants droit du bailleur sans répondre à ces conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie;

2/ ALORS QU'en condamnant M. T... à une indemnité pour immobilisation des lieux sans rechercher si la nécessité de remettre en état le bien allait effectivement provoquer une immobilisation prolongée ni en déterminer la durée, cependant que l'expert judiciaire avait évalué le délai de réalisation des travaux validés par les juges du fond à un mois, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3/ ALORS QUE la réparation du préjudice doit correspondre à ce dernier et ne serait être appréciée de manière forfaitaire; qu'en se fondant, pour allouer une indemnité en réparation de l'immobilisation du bien, sur le délai moyen de remise en location, la cour d'appel a procédé à une évaluation forfaitaire du préjudice, violant ainsi le principe de la réparation intégrale sans perte ni profit pour la victime.