

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 6 octobre 2016**

**N° de pourvoi: 15-12.606**

ECLI:FR:CCASS:2016:C301039

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique, pris en ses deux premières branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 11 décembre 2014), que la société Lairidis, locataire, a fait pratiquer, le 21 juin 2013, entre les mains de la Caisse d'épargne, une saisie attribution à l'encontre de M. et Mme X..., bailleurs pour recouvrement de la somme de 64 282,47 euros en vertu d'un jugement du 23 mars 2011 confirmé par arrêt du 17 octobre 2012, qui, après avoir constaté le déplaçonnement du loyer du bail commercial renouvelé le 28 février 2007, a fixé le montant du loyer du bail renouvelé à un montant inférieur à celui du précédent bail ; que, soutenant que le congé donné le 24 août 2012 par la locataire à effet du 28 février 2013 valait exercice du droit d'option et renonciation au renouvellement du bail et que ni l'arrêt du 17 octobre 2012 ni le jugement confirmé ne contenaient constat d'une créance liquide et exigible au profit de la société Lairidis, à leur encontre, M. et Mme X... ont saisi le juge de l'exécution d'une demande de main-levée de la saisie pratiquée ;

Attendu que les bailleurs font grief à l'arrêt de rejeter leur demande alors, selon le moyen :

1°/ que le preneur et le bailleur commerciaux disposent d'un délai d'un mois, à compter de la décision définitive fixant le montant du bail renouvelé, pour exercer l'option leur permettant de renoncer à ce renouvellement ; que, si le bail n'est pas renouvelé, le locataire, occupant sans droit ni titre depuis la date d'effet du congé, n'est plus redevable du loyer qui a été fixé, mais, le cas échéant, d'une indemnité d'occupation ; que dès lors, la décision qui fixe le loyer du bail renouvelé ne peut comporter de condamnation

relativement à une dette ou une créance de loyer ; qu'elle ne peut par conséquent constituer un titre exécutoire ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé les articles L. 111- 3 du code des procédures civiles d'exécution et L. 145-57 du code de commerce ;

2°/ qu'à tout le moins, la décision qui fixe le montant du loyer du bail renouvelé ne peut entraîner de condamnation de l'une ou l'autre des parties à payer la différence entre le loyer fixé et celui qui a été payé, avant que le droit d'option qui permet à l'une ou l'autre des parties de renoncer au renouvellement du bail ne soit purgé ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a encore violé les articles L. 111- 3 du code des procédures civiles d'exécution et L. 145-57 du code de commerce ;

Mais attendu que si, jusque dans le délai d'un mois suivant la signification de la décision définitive qui fixe le montant du loyer du bail renouvelé, le bailleur ou le preneur peuvent opter pour le non-renouvellement du bail, ce délai ne fait pas obstacle à l'exécution de la décision définitive fixant le montant du loyer, qui peut être poursuivie tant que le droit d'option n'est pas exercé ;

Et attendu qu'ayant retenu à bon droit que les décisions en cause constituaient des titres exécutoires qui permettaient à la société Lairodis d'agir, à ses risques et péril, en exécution forcée pour recouvrer le trop-perçu des loyers versés depuis le 1er mars 2007, la cour d'appel a pu décider que le congé de la locataire mettant un terme, le 28 février 2013, au bail renouvelé ne pouvait s'interpréter comme une renonciation au renouvellement du bail ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur la troisième branche du moyen qui n'est pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme X... et les condamne à payer la somme de 3 000 euros à la société Lairodis ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six octobre deux mille seize.

## MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir jugé valable et régulière la saisie attribution pratiquée le 21 juin 2013 par la société Lairodis à l'encontre de M. et Mme X... et rejeté leur demande de mainlevée ;

AUX MOTIFS QUE la société Lairodis a fait pratiquer le 21 juin 2013 une saisie attribution à l'encontre de Monsieur et Madame X... entre les mains de la Caisse d'Epargne de Bretagne pour recouvrement de la somme de 64 282,47 euros en vertu d'un jugement du tribunal de grande instance de Saint-Brieuc du 23 mars 2011, qui, après avoir constaté le déplaçonnement du loyer du bail commercial renouvelé le 28 février 2007, a fixé le montant du loyer de ce bail à un montant annuel de 69 190 euros HT et d'un arrêt de la cour d'appel de Rennes du 17 octobre 2012 signifié le 26 décembre 2012 qui a confirmé ce jugement ; QUE les époux X... ne justifient en cause d'appel d'aucun moyen ni élément nouveau de nature à remettre en cause la solution retenue par le premier juge par des motifs justement tirés des faits de la cause et des textes applicables, et que la cour adopte, étant encore observé : - QUE les deux décisions de justice dont se prévaut la société Lairodis sont devenues définitives du fait du rejet du pourvoi en cassation intenté par M. et Mme X... contre l'arrêt de la cour d'appel de Rennes ; - QUE contrairement à ce que soutiennent les appelants, le fait que ces deux décisions ne contiennent pas formellement dans leur dispositif une condamnation à paiement n'est pas de nature à leur faire perdre leur caractère de titre exécutoire ; - QU'en effet le dispositif du jugement confirmé par l'arrêt du 17 octobre 2012, "fixe le montant du loyer du bail renouvelé à un montant annuel de 69 190 HT à compter du 28 février 2007, le dit loyer indexé annuellement selon la variation du coût de la construction, l'indice de base étant celui du 3e trimestre 2006 et celui de variation, celui du 3e trimestre de l'année précédant l'indexation", permet aux parties de déterminer la différence entre les sommes effectivement versées par la société Lairodis et les sommes qu'elle aurait dû verser conformément au jugement ; - QUE le décompte non critiqué établi par la société intimée postérieurement à l'arrêt de la cour d'appel de Rennes faisant apparaître un trop perçu au titre des loyers, la locataire justifie d'une créance liquide et exigible à l'égard de M. et Mme X... ; - QU'en vertu de l'article R. 121-1 du code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution et la cour statuant avec les mêmes pouvoirs ne peuvent modifier le dispositif de la décision servant de fondement aux poursuites ni en suspendre l'exécution, de sorte que les moyens des appelants tirés de l'application des dispositions de l'article L. 145-57 du code de commerce sont inopérants ; - QU'en outre, le fait que la société Lairodis ait délivré un congé le 24 août 2012 pour le 28 février 2013, alors que l'arrêt de la cour d'appel de Rennes était en délibéré, ne peut s'interpréter comme une renonciation de sa part au renouvellement du bail et ne peut avoir eu pour effet d'empêcher l'entrée en vigueur du bail renouvelé ; QUE la société Lairodis disposant d'un titre permettant de mettre en oeuvre une mesure d'exécution telle que la saisie pratiquée le 21 juin 2013, le jugement sera confirmé et les appelants déboutés de l'ensemble de leurs demandes, en ce compris celles tendant à la fixation d'une astreinte et à l'octroi de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

1- ALORS QUE le preneur et le bailleurs commerciaux disposent d'un délai d'un mois, à

compter de la décision définitive fixant le montant du bail renouvelé, pour exercer l'option leur permettant de renoncer à ce renouvellement ; que, si le bail n'est pas renouvelé, le locataire, occupant sans droit ni titre depuis la date d'effet du congé, n'est plus redevable du loyer qui a été fixé, mais, le cas échéant, d'une indemnité d'occupation ; que dès lors, la décision qui fixe le loyer du bail renouvelé ne peut comporter de condamnation relativement à une dette ou une créance de loyer ; qu'elle ne peut par conséquent constituer un titre exécutoire ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé les articles L. 111- 3 du code des procédures civiles d'exécution et L. 145-57 du code de commerce ;

2- ALORS QU'à tout le moins, la décision qui fixe le montant du loyer du bail renouvelé ne peut entraîner de condamnation de l'une ou l'autre des parties à payer la différence entre le loyer fixé et celui qui a été payé, avant que le droit d'option qui permet à l'une ou l'autre des parties de renoncer au renouvellement du bail ne soit purgé ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a encore violé les articles L. 111- 3 du code des procédures civiles d'exécution et L. 145-57 du code de commerce ;

3- ALORS QU'en énonçant que le congé délivré par le locataire avant le prononcé de l'arrêt fixant le loyer ne pouvait s'interpréter en une renonciation de sa part au renouvellement du bail et ne peut avoir eu pour effet d'empêcher l'entrée en vigueur du bail renouvelé, la cour d'appel s'est prononcée par un motif d'ordre général et a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 11 décembre 2014