

Enfin, dans l'arrêt présentement commenté, la cour d'appel avait également considéré, pour le reste des désordres (frais de relogement, garde-meuble et déménagement), qu'il n'y avait pas lieu à indemnisation de la part de l'assureur dommages-ouvrage, le constructeur ayant été condamné au titre de sa responsabilité contractuelle au paiement des travaux de reprise.

Sur ce point, la Cour de cassation sanctionne une mauvaise application de l'article 1792 du Code civil par la cour d'appel. En effet, la Haute Juridiction reproche à la cour d'appel d'avoir rejeté la demande en indemnisation dirigée contre le maître d'œuvre, alors même qu'elle avait :

- d'une part, sur le fondement de la responsabilité décennale, condamné in solidum le maître d'œuvre et les autres intervenants à réparer le désordre affectant le carrelage ;
- et, d'autre part, constaté que le maître d'ouvrage a été contraint de quitter son logement lors de la réfection des désordres affectant ledit carrelage.

Or, en application des dispositions de l'article 1792 du Code civil, tout constructeur est responsable des dommages relevant de la garantie décennale et la garantie décennale s'étend aux dommages matériels et immatériels consécutifs aux désordres de nature décennale.

Au cas présent, la Haute Cour relève à juste titre que le préjudice lié aux frais de relogement, garde-meuble, déménagement étant la conséquence directe du désordre décennal affectant le carrelage, tous les constructeurs, y compris le maître d'œuvre, devaient être condamnés à réparer ledit préjudice.

Larissa Angora
Alyzée Matias-Ferreira
Adaltys

Vente et contrats spéciaux

Date de prise d'effet de l'indemnité d'occupation en cas d'éviction

■ Cass. 3^e civ., 27 février 2025, n° 23-18.219

Faits

Une société est titulaire d'un bail commercial conclu pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} février 2005, soit jusqu'au 31 janvier 2014. Le 23 octobre 2014, soit après la fin du bail, la société locataire décide de solliciter le renouvellement de son bail, à effet du 1^{er} janvier 2015.

Le bailleur ne s'étant pas positionné dans un délai de trois mois à compter de la demande de renouvellement formulée par le preneur, le bail est en principe renouvelé à effet du 1^{er} janvier 2015, sous réserve du loyer qui restait à fixer.

Par un arrêt irrévocable du 1^{er} décembre 2016, le loyer du bail renouvelé à effet du 1^{er} janvier 2015 a été fixé selon les règles du plafonnement.

Le 26 janvier 2017, le bailleur décide d'exercer son droit d'option, comme l'article L. 145-57 du Code de commerce l'y autorise. Le bailleur revient donc sur le principe du renouvellement puisqu'il refuse le renouvellement du bail et sollicite le paiement d'une indemnité d'occupation égale à la valeur locative rétroactivement depuis le 1^{er} janvier 2015.

Le 25 juin 2018, le locataire assigne le bailleur en paiement d'une indemnité d'éviction et en fixation de l'indemnité d'occupation due depuis le 1^{er} janvier 2015.

Les positions des parties divergent toutefois sur le quantum de l'indemnité d'occupation due à compter du 1^{er} janvier 2015. Alors que le locataire considère que l'indemnité d'occupation doit correspondre au montant du dernier loyer, qui était plafonné, le bailleur sollicite la fixation de l'indemnité d'occupation conformément aux dispositions de l'article L. 145-28 du Code de commerce.

Dans un arrêt en date du 20 avril 2023, la cour d'appel de Bourges considère qu'il y a lieu de distinguer deux périodes différentes pour la fixation de l'indemnité d'occupation :

- pour la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015, l'indemnité d'occupation devrait correspondre au loyer du bail expiré ;
- pour la période postérieure au 1^{er} janvier 2016, l'indemnité d'occupation devrait être fixée conformément aux règles prévues par l'article L.145-28 du Code de commerce, à savoir en fonction de la valeur locative, sous réserve de l'abattement de précarité qu'il est d'usage de retenir.

Le bailleur forme un pourvoi au motif que l'indemnité d'occupation due à compter du 1^{er} janvier 2015 doit être fixée à la valeur locative.

Question

Quel est le mode de calcul de l'indemnité d'occupation, à la suite du droit d'option exercé par le bailleur ?

Décision

La Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel. L'indemnité d'occupation statutaire due par le locataire, qui est dans l'attente de la fixation et du versement de son indemnité d'éviction, est due à compter rétroactivement de la date d'expiration du précédent bail.

Commentaire :

La Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel de Bourges au motif que celle-ci viole les articles L.145-28 et L.145-57 du Code de commerce.

En effet, à la suite de la demande de renouvellement formulée par le locataire le 23 octobre 2014, le bail a

été renouvelé à effet du 1^{er} janvier 2015. Dès lors, le bail expiré a pris fin le 31 décembre 2014.

La possibilité accordée par le statut des baux commerciaux pour le bailleur ou le preneur d'exercer son droit d'option ne remet pas en cause la date à laquelle le bail expiré a définitivement pris fin.

Pour rappel, en outre, lorsque le bailleur entend exercer son droit d'option, il a l'obligation d'offrir le paiement d'une indemnité d'éviction, sauf à pouvoir invoquer l'existence d'un motif grave et légitime, dans les conditions visées à l'article L. 145-17 du Code de commerce.

En revanche, le locataire dispose d'un droit au maintien dans les lieux loués, en attendant la fixation et le paiement de l'indemnité d'éviction qui lui est due. En contrepartie, le locataire est redevable d'une indemnité d'occupation fixée d'après les dispositions de l'article L. 145-28 du Code de commerce (dénommée également « indemnité d'occupation statutaire »), à savoir en fonction de la valeur locative, à laquelle il est d'usage d'appliquer un abattement de précarité.

En l'espèce, la cour d'appel de Bourges a considéré qu'il y avait lieu de distinguer la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015, dans la mesure où le bailleur avait dans un premier temps accepté la demande de renouvellement.

Toutefois, cette distinction est artificielle, puisque le bailleur n'a décidé d'exercer son droit d'option que le 23 janvier 2017 : le changement d'avis du bailleur n'est donc pas intervenu le 31 décembre 2015.

En tout état de cause, la règle qu'il convient d'appliquer est celle édictée par le statut des baux commerciaux.

Or, en vertu des dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce, le bail a pris fin le 31 décembre 2014, à la suite de la demande de renouvellement sollicitée par le locataire, à effet du 1^{er} janvier 2015. Dans ces conditions, l'indemnité d'occupation statutaire prévue par l'article L. 145-28 du Code de commerce est exigible à compter du 1^{er} janvier 2015. Cette solution, qui n'est pas nouvelle, est conforme aux précédentes décisions de la Cour de cassation (voir notamment Cass. 3^e civ., 7 nov. 1984, n^o 83-13.550).

Hanan Chaoui
Adaltys

La procédure d'attribution du contrat de concession du stade de France validée par le Conseil d'État

■ CE, 15 avril 2025, n^o 501427

Faits

Par un avis d'appel public à la concurrence publié au BOAMP et au JOUE les 9 et 10 mars 2023, le ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique a lancé une procédure de

passation en vue de la conclusion, par l'État, d'un contrat de concession portant sur l'exploitation du stade de France.

Deux groupements momentanés d'entreprises dont l'un représenté par la société Consortium Stade de France et l'autre par la société GL Events Venues ont déposé leur candidature le 27 avril 2023 ainsi qu'une offre initiale le 3 janvier 2024 ouvrant une phase de négociations et le dépôt d'une offre finale par chacun d'eux.

Par un courrier du 9 décembre 2024, l'autorité concédante a informé la société Consortium Stade de France que son offre finale avait été classée en seconde position, l'écartant de la procédure d'attribution du contrat.

Le candidat évincé a saisi le juge des référés pré-contractuels du tribunal administratif de Montreuil, sollicitant, d'une part, l'annulation de la procédure ou à tout le moins la décision du 9 décembre 2024 et, d'autre part, d'enjoindre l'autorité concédante de reprendre la procédure au stade de l'analyse des offres.

Par une ordonnance (n^o 2500595) du 6 février 2025, son recours a été rejeté.

La société Consortium Stade de France s'est alors pourvue en cassation devant le Conseil d'État le 11 février 2025 et sollicite l'annulation de l'ordonnance du tribunal administratif de Montreuil.

Sur la base de ce pourvoi, la société requérante soulevé de nombreux moyens contestant la régularité de la procédure de passation du contrat de concession, tirés notamment de l'analyse des candidatures, de la définition du besoin, de l'appréciation des offres, de l'application du principe d'impartialité à la durée du contrat.

Question

De l'appréciation portée sur les candidatures à la durée du contrat de concession, en passant par l'impartialité des candidats à la procédure, quelle liberté est reconnue à l'autorité concédante ?

Décision

Par une décision (n^o 501427) du 17 avril 2025, le Conseil d'État rejette le pourvoi de la société en considérant que l'ordonnance rendue par le juge des référés du tribunal administratif de Montreuil n'était entachée d'aucune irrégularité et valide donc la procédure d'attribution du contrat de concession du stade de France.

Commentaire

Cette décision du Conseil d'État, sans être retentissante, reste néanmoins intéressante en ce qu'elle permet d'étayer la mise en application de nombreux principes et règles issus de la commande publique en matière de régularité de la procédure d'attribution d'un contrat de concession.