

Sur la nature juridique de l'indemnité d'occupation après exercice du droit d'option par le preneur.

L'indemnité d'occupation due en application de l'article L. 145-57 du Code de commerce est soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de commerce qui court à compter du jour où le bailleur est informé de l'exercice par le locataire de son droit d'option, mais lorsque le locataire se maintient dans les lieux postérieurement à l'exercice de son droit d'option, il est redevable d'une indemnité d'occupation de droit commun soumise à la prescription quinquennale dont la prescription court à compter de la même date.

La Cour de cassation confirme la double qualification de l'indemnité d'occupation, indemnité d'occupation statutaire entre la date du renouvellement et la date de notification du droit d'option soumise à la prescription biennale à compter de la date d'exercice du droit d'option, et de droit commun de la date de notification à la date de restitution des locaux soumise à la prescription quinquennale dont le point de départ est identique.

Réf. : Cass. 3e civ., 16 mars 2023, n°21-19.707, FS – B, Sté Variance Technologies c/ Sté Joiner, (pourvoi c/ CA Poitiers 18 mai 2021)

Sur la date du congé triennal notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le congé délivré avant l'entrée en vigueur du décret du 11 mars 2016, doit être régi par l'article 668 du Code de procédure civile lequel prévoit que la date de la notification par voie postale est, à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de la réception de la lettre.

Pour les congés notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'entrée en vigueur de l'article R. 145-38, la Cour de cassation a appliqué l'article 668 du Code de procédure civile alors qu'à la date d'envoi du congé, l'article R. 145-1-

1 du Code de commerce, aujourd'hui abrogé, était en vigueur et fixait la date du congé à la première présentation de la lettre recommandée.

Réf. : Cass. 3e civ., 16 mars 2023, n°21-22.240, FS – B, M. B c/ Sté Trujas Distribution, (pourvoi c/ CA Versailles 10 juin 2021)

Vous pourrez retrouver les commentaires complets dans le numéro de Mars 2023 de « Loyer et Copropriété » aux éditions LexisNexis.