

6 novembre 2025

Cour de cassation

Pourvoi n° 24-16.780

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2025:C300503

Texte de la **décision**

Entête

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

Arrêt du 6 novembre 2025

Cassation partielle sans renvoi

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 503 F-D

Pourvoi n° K 24-16.780

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 NOVEMBRE 2025

La société Four solaire développement, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° K 24-16.780 contre l'arrêt rendu le 4 juin 2024 par la cour d'appel de Montpellier (5e chambre civile), dans le litige l'opposant à la commune de Mont-Louis représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseillère, les observations de la SCP Waquet, Farge, Hazan et Féliers, avocat de la société Four solaire développement, de la SARL Cabinet François Pinet, avocat de la commune de Mont-Louis, après débats en l'audience publique du 16 septembre 2025 où étaient présentes Mme Teiller, présidente, Mme Grall, conseillère rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des présidente et conseillères précitées, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 4 juin 2024), la commune de Mont-Louis (la commune), propriétaire d'un four solaire érigé sur un terrain lui appartenant, l'a donné à bail à la société Four solaire développement (la société) pour une durée de trois, six ou neuf années à compter du 1er juillet 1993, et, par avenant du 16 février 2002, ce bail a été reconduit dans les mêmes conditions de durée à compter du 1er janvier 2002.
2. Par lettre recommandée du 3 décembre 2010, la commune a mis fin aux relations contractuelles à la date d'échéance, le 1er janvier 2011.
3. La société a assigné la commune afin de voir juger qu'elle bénéficiait d'un bail commercial qui avait été tacitement renouvelé, faute d'un congé régulièrement délivré et, par un arrêt du 26 septembre 2019, irrévocable, cette action a été déclarée prescrite.
4. A la demande de la commune, le juge des référés du tribunal administratif de Montpellier a, par ordonnance du 12 mars 2021, désigné M. [G] en qualité d'expert pour constater l'état général d'entretien des lieux occupés par la société, puis, par acte du 13 janvier 2022, la commune a assigné la société devant un tribunal judiciaire aux fins de voir juger qu'elle occupait sans droit ni titre les biens qui lui avaient été donnés à bail et de voir ordonner son expulsion.
5. La société a formé, à titre reconventionnel, des demandes indemnitaires.

Moyens

Examen des moyens

Sur le deuxième moyen

Motivation

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.

Moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

7. La société fait grief à l'arrêt de dire qu'elle occupe sans droit ni titre depuis le 2 janvier 2011 les biens qui lui avaient été donnés à bail par la commune, d'ordonner son expulsion et de dire ses demandes indemnitaires irrecevables, alors :

« 1°/ que conformément au principe du consensualisme, le contrat de bail de droit commun se forme par la seule rencontre des volontés des parties, peu important que l'une d'elle, après la formation du contrat, manque à son obligation d'exécuter le contrat ; qu'en écartant l'existence d'un bail entre les parties à compter du 1er janvier 2011 aux seuls motifs que la société Four solaire développement n'avait pas réglé ses loyers, la cour d'appel, qui a confondu la formation et l'exécution du contrat, a violé l'article 1101 du code civil ;

2°/ que conformément au principe du consensualisme, le contrat de bail de droit commun se forme par la seule rencontre des volontés des parties ; qu'en écartant l'existence d'un bail entre les parties à compter du 1er janvier 2011 aux seuls motifs que les parties s'étaient opposées au cours de multiples instances cependant qu'elle constatait que la commune de Mont-Louis n'avait pas sollicité l'expulsion de sa locataire entre 2011 et 2021 et que, pendant toute cette période, la locataire avait paisiblement occupé les lieux en contrepartie d'un loyer que la propriétaire révisait périodiquement, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations dont il résultait l'existence d'un contrat, a violé l'article 1101 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

8. La cour d'appel a relevé, par motifs propres et adoptés, que la commune avait saisi en vain le juge des référés du tribunal administratif puis le juge des référés du tribunal judiciaire afin d'obtenir la libération des lieux postérieurement au congé donné à la société pour le 1er janvier 2011, et que la nature juridique de la convention qui conditionnait le droit au renouvellement invoqué par la société n'avait été définitivement tranchée qu'en 2019.

9. Elle a pu retenir, dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation, et abstraction faite d'un motif surabondant, que, nonobstant l'occupation des lieux par la société au-delà du 31 décembre 2010 et la notification à elle faite par la commune du montant du loyer révisé par lettres des 26 janvier 2011, 31 janvier 2012 et 27 janvier 2016, la société ne pouvait invoquer ni la tacite reconduction du bail conclu en 1993 ni l'existence d'un nouveau contrat de bail verbal liant les parties à compter du 1er janvier 2011.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Mais sur le troisième moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

11. La société fait grief à l'arrêt de la condamner aux dépens de l'instance, en ce compris le coût du constat ordonné par la juridiction administrative le 12 mars 2021, alors « que le juge qui statue sur un litige peut condamner les parties aux dépens d'une autre instance à la condition qu'il s'agisse de frais relatifs à une instance ayant préparé celle dont le juge est saisi ; qu'en condamnant la société Four solaire développement à rembourser, au titre des dépens, la somme de 8 184,24 euros correspondant à la rémunération d'un expert désigné par la juridiction administrative dans le cadre d'un litige initié par la commune et portant sur l'état d'entretien des lieux et les travaux éventuellement nécessaires, cependant que la juridiction judiciaire avait été saisie par la commune d'un litige distinct portant sur l'expulsion de la société locataire de sorte que le constat ordonné par le juge administratif n'avait pas préparé l'instance judiciaire, la cour d'appel a violé l'article 695 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

12. La commune conteste la recevabilité du moyen comme étant nouveau.

13. Cependant, le moyen ne se réfère à aucune considération de fait qui ne résulterait pas des énonciations des juges du fond.

14. Le moyen, de pur droit, est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu l'article 695 du code de procédure civile :

15. Selon ce texte, les dépens afférents aux instances, actes et procédures d'exécution comprennent la rémunération des techniciens.

16. Pour condamner la société à supporter le coût du constat ordonné par le juge des référés du tribunal administratif le 12 mars 2021, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que la société, qui perd le procès, doit être condamnée aux dépens de l'instance.

17. En statuant ainsi, alors que le constat ordonné par la juridiction administrative n'était ni afférent ni préparatoire à l'instance dont elle était saisie, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

18. Tel que suggéré par la société, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

19. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

20. Il résulte de ce qui est dit aux paragraphes 15 à 17 que les dépens de l'instance ne comprennent pas le coût du constat ordonné par le juge des référés du tribunal administratif le 12 mars 2021.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, par voie de retranchement, mais seulement en ce qu'il condamne la société Four solaire développement à payer, au titre des dépens de l'instance, le coût du constat ordonné par le juge des référés du tribunal administratif le 12 mars 2021, l'arrêt rendu le 4 juin 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Dit que les dépens de l'instance ne comprennent pas le coût du constat ordonné par le juge des référés du tribunal administratif le 12 mars 2021 ;

Condamne la commune de [Localité 3] aux dépens de l'instance en cassation ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le six novembre deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de montpellier 1d
4 juin 2024 (n°23/04741)

[VOIR LA DÉCISION >](#)

Textes appliqués

Article 695 du code de procedure civile.

Les dates clés

- Cour de cassation CIV.3 06-11-2025
- Cour d'appel de Montpellier 1D 04-06-2024