

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 14 janvier 2016

N° de pourvoi: 14-19.092

ECLI:FR:CCASS:2016:C300041

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Célice, Blancpain, Soltner et Texidor, SCP Gatineau et Fattaccini, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 28 mars 2014), que la société Immogal, propriétaire d'une galerie marchande au sein de laquelle M. et Mme X... étaient locataires en vertu d'un bail commercial, leur a délivré, sur le fondement de l'article L. 145-18 du code de commerce, un congé à effet du 30 décembre 2008, comportant refus de renouvellement sans indemnité d'éviction avec offre d'un local de remplacement ; que les preneurs ont assigné la bailleuse en paiement d'une indemnité d'éviction ainsi que de diverses sommes ;

Sur le second moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé qu'en première instance, M. et Mme X... avaient sollicité la fixation d'une indemnité d'éviction, la cour d'appel a retenu à bon droit que la prétention formulée pour la première fois en appel et tendant à la restitution d'une somme représentant le pas-de-porte versé lors de la conclusion du bail commercial, qui n'est ni l'accessoire ni la conséquence ni le complément de la demande d'annulation d'un congé ni de la demande subsidiaire en fixation d'une indemnité d'éviction, était nouvelle et comme telle irrecevable ;

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

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Attendu que la SCI Immogal fait grief à l'arrêt de la condamner au paiement d'une indemnité d'éviction, alors, selon le moyen :

1°/ que le bailleur qui exerce son droit de reprise des lieux loués pour reconstruire l'immeuble existant peut se soustraire au paiement d'une indemnité d'éviction en offrant au locataire évincé un local correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent ; qu'il n'est pas nécessaire que ce local de remplacement offert par le bailleur soit achevé et disponible au jour de la signification du congé au preneur ; qu'il suffit qu'à cette date le preneur soit à même de se prononcer tant sur le local de remplacement offert que sur les conditions de la nouvelle location ; qu'au cas présent, il résulte des constatations de l'arrêt attaqué qu'au jour du congé donné aux époux X..., la

SCI Immogal avait débuté la construction du local de remplacement et avait pu soumettre aux preneurs un plan des lieux et du local offert ; que pour infirmer le jugement entrepris et dire que le congé délivré par la SCI Immogal à M. et Mme X... donnait droit à ces derniers à une indemnité d'éviction, la cour d'appel a énoncé que le local de remplacement visé par l'article L. 145-18 du code de commerce s'entend d'un local mis à la disposition du preneur au moment où le congé est délivré, et qu'en l'espèce le local de remplacement proposé par la SCI Immogal n'existait pas à cette date, soit le 30 juin 2008 ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

2°/ qu'il suffit, pour que le preneur évincé soit mis en mesure d'apprécier en temps utiles le caractère équivalent du local offert par le bailleur se prévalant des dispositions de l'article L. 145-18, alinéa 3, du code de commerce, que soient portées à sa connaissance au jour du congé les caractéristiques essentielles du local de remplacement ; qu'en énonçant, pour condamner la SCI Immogal au paiement d'une indemnité d'éviction, que le local de remplacement offert « ne pouvait pas être équivalent à celui exploité par les époux X... puisque la SCI Immogal ne disposait pas de toutes les caractéristiques du local loué », la cour d'appel a violé derechef le texte susvisé ;

Mais attendu qu'ayant constaté que, si la bailleuse avait, le 30 juin 2008, débuté la construction de la nouvelle galerie marchande et communiqué aux preneurs un plan des lieux et du local offert, le local proposé en remplacement n'existait pas au moment où le congé a été délivré, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu les articles 1147 et 1719 du code civil, ensemble l'article 484 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour rejeter la demande en réparation du trouble de jouissance causé par l'absence d'entretien par la bailleuse des locaux et de leurs abords, l'arrêt retient qu'il ressort des constatations d'un précédent arrêt statuant sur l'exécution de mesures ordonnées en référé que la bailleuse, condamnée à exécuter divers travaux dans la galerie et à procéder à l'entretien des parties communes, a satisfait aux injonctions et que les preneurs ne produisent pas de pièces postérieures à ces décisions, justifiant de nouveaux désordres imputables à la bailleuse ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'exécution des mesures ordonnées en référé pour faire cesser un trouble manifestement illicite n'est pas exclusive de la réparation du préjudice que ce trouble a pu causer, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute M. et Mme X... de leur demande en réparation d'un trouble de jouissance, l'arrêt rendu le 28 mars 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Pau, autrement composée ;

Condamne la SCI Immogal aux dépens des pourvois ;

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

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 par le président en son audience publique du quatorze janvier deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits à l'appui du pourvoi principal par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Monsieur et Madame X... de leur demande en réparation au titre du préjudice de jouissance ;
AUX MOTIFS QUE « la SCI IMMOGAL est propriétaire des locaux de la Galerie Marchande depuis le 30 novembre 2006, à ce moment-là composée de 8 commerces. Il ressort du rapport d'expertise qu'au moment où la SCI IMMOGAL a acquis les locaux, la galerie devait être mise aux normes, et devant le coût des travaux de mise en conformité, elle avait décidé de procéder à sa démolition et à la construction d'une nouvelle galerie marchande à proximité. Il est constant que, postérieurement à la délivrance des congés aux différents locataires, la galerie s'est peu à peu vidée, et trois commerces étaient maintenus au moment de l'expertise en 2010. Madame Y... souligne que la galerie était mal entretenue avant l'arrivée de la SCI IMMOGAL et qu'en 2010, l'ensemble immobilier se trouvait dans un état relativement moyen, voire médiocre, le précédent propriétaire n'ayant pas entrepris de travaux d'entretien depuis plus de 20 ans (page 14 du rapport). La SCI IMMOGAL avait été condamnée sous astreinte par ordonnance du juge des référés de Tarbes, ordonnance confirmée en appel, à procéder à divers travaux dans la galerie et procéder à l'entretien des parties communes. Il ressort de l'arrêt rendu le 29 novembre 2012 sur appel du jugement rendu par le juge de l'exécution saisi d'une demande de liquidation d'astreinte que la SCI IMMOGAL avait satisfait aux injonctions en mettant en place un fléchage déambulatoire, en procédant à des travaux d'embellissement de la galerie, en réalisant le doublage phonique de la palissade et en satisfaisant à son obligation d'entretien des locaux. Monsieur Vincente X... et Madame Maria A... épouse X... ne produisent pas de pièces et notamment de constats postérieurs à ces décisions, justifiant de nouveaux désordres imputables à la SCI IMMOGAL. Il convient de les débouter de leur demande visant le trouble de jouissance » ;

1°) ALORS QUE l'obtention en référé de mesures appelées à remédier à un désordre n'exclut pas le droit de la victime de demander ensuite au juge du fond réparation de son préjudice ; qu'à l'appui de leur demande d'indemnisation, Monsieur et Madame X... invoquaient le trouble de jouissance pris du défaut d'entretien de la galerie et de l'absence d'indications permettant à la clientèle d'affluer vers l'ancienne galerie, ce trouble ayant justifié les actions en référé aux fins de contraindre la SCI IMMOGAL à remédier à ces manquements ; qu'ils ne demandaient pas réparation spécialement au titre d'un nouveau trouble survenu postérieurement à ces mesures ; qu'en rejetant la demande de Monsieur et Madame X... au seul motif que la SCI IMMOGAL avait satisfait aux injonctions en mettant en place un fléchage déambulatoire, en procédant à des travaux d'embellissement de la galerie, en réalisant le doublage phonique de la palissade et en satisfaisant à son obligation d'entretien des locaux, et que Monsieur et Madame X... ne produisaient pas de pièces et notamment de constats postérieurs aux décisions de référé (11 février 2009 et 17 mai 2010) et à celle du juge de l'exécution du 29 novembre 2012 ayant constaté leur exécution, la Cour d'appel a déduit un motif dépourvu de toute valeur et a violé les articles 1147 et 1719 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en statuant de la sorte, la Cour d'appel, ignorant que le principe de l'autorité de chose jugée au provisoire ne pouvait interdire à Monsieur et Madame X... de solliciter devant le juge du fond réparation de leur préjudice de jouissance, peu important l'exécution des mesures obtenues du juge des référés, a violé les articles 1351 du Code civil et 484 et 488 alinéa 1er du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable comme nouvelle la demande de Monsieur et Madame X... en restitution du pas de porte ;

AUX MOTIFS QUE « cette demande de Monsieur Vincente X... et Madame Maria A... épouse X..., d'ailleurs ni explicitée ni motivée dans leurs conclusions est nouvelle au regard de l'article 564 du Code de procédure civile, et en cela irrecevable » ;

ALORS QUE les parties peuvent ajouter aux demandes et défenses soumises au premier

juge toutes les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément ; que la demande afférente à la restitution du pas de porte était étroitement liée aux demandes déjà formulées en première instance et ayant trait aux comptes entre les parties ; qu'en la considérant comme irrecevable du fait de sa nouveauté, sans apprécier le lien qu'elle entretenait avec ces précédentes demandes, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 566 du Code de procédure civile.

Moyen produit à l'appui du pourvoi incident par la SCP Célice, Blanpain, Soltner et Texidor, avocat aux Conseils, pour la SCI Immogal.

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que le congé par la SCI IMMOGAL à Monsieur Vicente X... et à Madame Maria A... épouse X... pour le 31 décembre 2008 donnait droit à Monsieur Vicente X... et Madame Maria A... épouse X... à une indemnité d'éviction, D'AVOIR fixé l'indemnité d'éviction due par la SCI IMMOGAL à Monsieur Vicente X... et Madame Maria A... épouse X... à la somme de 41 234 euros, D'AVOIR dit que cette indemnité d'éviction serait versée par la SCI IMMOGAL entre les mains de la CARPA du barreau de Tarbes désignée comme séquestre à charge pour elle de la reverser à Monsieur Vicente X... et à Madame Maria A... épouse X... selon les modalités des articles L 145-29 et L 145-30 du code de commerce ; D'AVOIR dit que Monsieur Vicente X... et Madame Maria A... épouse X... avaient droit au maintien dans les lieux selon conditions et clauses du contrat de bail expiré jusqu'au versement de cette indemnité d'éviction ; D'AVOIR fixé l'indemnité d'occupation due par Monsieur Vicente X... et Madame Maria A... épouse X... à compter du 1er janvier 2009 à la somme de 200 euros par mois, D'AVOIR débouté la SCI IMMOGAL du surplus de sa demande à ce titre et D'AVOIR débouté la SCI IMMOGAL de sa demande d'expulsion ;

AUX MOTIFS QU'« il résulte des dispositions de l'article L 145-14 du Code de Commerce que : « le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. » ; que l'article L. 145-18 du Code de Commerce dispose que : « Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, à charge de payer au locataire évincé l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-14. Il en est de même pour effectuer des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-4 à L. 313 du Code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues aux dits articles. Toutefois, le bailleur peut se soustraire au paiement de cette indemnité en offrant au locataire évincé un local correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent. Le cas échéant, le locataire perçoit une indemnité compensatrice de sa privation temporaire de jouissance et de la moins-value de son fonds. Il est en outre remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement. Lorsque le bailleur invoque le bénéfice du présent article, il doit, dans l'acte de refus de renouvellement ou dans le congé, viser les dispositions de l'alinéa 3 et préciser les nouvelles conditions de location. Le locataire doit, dans un délai de trois mois, soit faire connaître par acte extrajudiciaire son acceptation, soit saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L. 145-58. Si les parties sont seulement en désaccord sur les conditions du nouveau bail, celles-ci sont fixées selon la procédure prévue à l'article L. 145-56 « ; que la proposition d'une indemnité d'éviction est donc le principe en cas de refus de renouvellement du bail, la possibilité d'y échapper pour le bailleur telle qu'elle figure à l'alinéa 3 de l'article L 145-18, doit être strictement interprétée ; qu'il est constant que si le congé délivré par le bailleur ne respecte pas les dispositions de l'article L 145-18 du Code de Commerce quant aux caractéristiques du local de remplacement, il n'en demeure pas moins valable s'il a été délivré pour le terme du bail, le bailleur devant alors verser une indemnité d'éviction au preneur ; qu'en l'espèce, le congé notifié par la SCI IMMOGAL le 30 Juin 2008 aux lieu et

place du congé délivré le 27 Décembre 2007, a été délivré pour le 31 Décembre 2008, soit le terme du bail ; que la Cour pas plus que le Tribunal n'a à se prononcer sur la validité du congé délivré le 27 Décembre 2007, le congé du 30 Juin 2008 ayant été délivré en son lieu et place ; qu'il est constant que le local de remplacement que le bailleur doit offrir dans le congé pour construire doit exister et être disponible au moment où le congé est délivré ; que si le texte de l'article L 145-18 du Code de Commerce ne le précise pas expressément, il vise un local « situé », et « correspondant », c'est-à-dire un local à la disposition du preneur au moment où le congé est délivré, afin qu'il puisse vérifier dans le délai de 3 mois qui lui est imposé pour répondre ; que le local proposé correspond bien à ses besoins et possibilités, et se trouve situé à un emplacement équivalent ; que s'il n'est pas contestable que la SCI IMMOGAL avait débuté la construction de la nouvelle galerie marchande et a pu soumettre au preneur un plan des lieux et du local offert, il est constant que ce local n'existait pas au moment où le congé a été délivré ; que d'ailleurs, la SCI IMMOGAL a fait dresser le 8 Juillet 2008, soit postérieurement à la délivrance du congé, un procès-verbal d'état des lieux dans le local loué par Monsieur Vincente X... et Madame Maria A... épouse X..., dans le but de proposer aux preneurs un local équivalent dans la nouvelle galerie marchande, tel que cela ressort de l'Ordonnance du Juge de la Mise en Etat du 17 Juin 2008 ; qu'il en résulte qu'au moment où la SCI IMMOGAL délivre le congé, le local de remplacement qu'elle propose n'existait manifestement pas et ne pouvait pas être équivalent à celui exploité par les époux X..., puisque la SCI IMMOGAL ne disposait pas de toutes les caractéristiques du local loué ; que si le congé du 30 Juin 2008 reste valable pour avoir été délivré pour le 31 Décembre 2008, soit le terme du bail, par contre la SCI IMMOGAL reste redevable d'une indemnité d'éviction envers Monsieur Vincente X... et Madame Maria A... épouse X... » ;

1) ALORS QUE le bailleur qui exerce son droit de reprise des lieux loués pour reconstruire l'immeuble existant peut se soustraire au paiement d'une indemnité d'éviction en offrant au locataire évincé un local correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent ; qu'il n'est pas nécessaire que ce local de remplacement offert par le bailleur soit achevé et disponible au jour de la signification du congé au preneur ; qu'il suffit qu'à cette date le preneur soit à même de se prononcer tant sur le local de remplacement offert que sur les conditions de la nouvelle location ; qu'au cas présent, il résulte des constatations de l'arrêt attaqué qu'au jour du congé donné aux époux X..., la SCI IMMOGAL avait débuté la construction du local de remplacement et avait pu soumettre aux preneurs un plan des lieux et du local offert ; que pour infirmer le jugement entrepris et dire que le congé délivré par la SCI IMMOGAL à Monsieur et Madame X... donnait droit à ces derniers à une indemnité d'éviction, la Cour d'appel a énoncé que le local de remplacement visé par l'article L. 145-18 du code de commerce s'entend d'un local mis à la disposition du preneur au moment où le congé est délivré, et qu'en l'espèce le local de remplacement proposé par la SCI IMMOGAL n'existait pas à cette date, soit le 30 juin 2008 ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

2) ALORS QU'il suffit, pour que le preneur évincé soit mis en mesure d'apprécier en temps utiles le caractère équivalent du local offert par le bailleur se prévalant des dispositions de l'article L. 145-18, alinéa 3, du code de commerce, que soient portées à sa connaissance au jour du congé les caractéristiques essentielles du local de remplacement ; qu'en énonçant, pour condamner la SCI IMMOGAL au paiement d'une indemnité d'éviction, que le local de remplacement offert « ne pouvait pas être équivalent à celui exploité par les époux X... puisque la SCI IMMOGAL ne disposait pas de toutes les caractéristiques du local loué », la cour d'appel a violé derechef le texte susvisé.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau , du 28 mars 2014