

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 8 octobre 2015

N° de pourvoi: 14-13.179

ECLI:FR:CCASS:2015:C301032

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Spinosi et Sureau, SCP Yves et Blaise Capron, 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 :

Vu l'article 1134 du code civil, ensemble l'article L. 145-41 du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles le 7 janvier 2014), que le 30 avril 2008, la société Sab, locataire de divers locaux commerciaux appartenant à M. John X... III et la SCI Thorez, a cédé à la société Bab son fonds de commerce de bar-restaurant ; que, postérieurement à la cession, les bailleurs ont délivré à la société Bab un commandement d'avoir à remettre les lieux dans leur état d'origine en ré-affectant à l'habitation deux pièces et en restituant la jouissance d'une mansarde, puis un commandement d'avoir à remettre en état la devanture du local ; que, reconventionnellement à l'opposition à ces commandements formée par la société locataire, les bailleurs ont demandé que la clause résolutoire visée dans ces commandements restés infructueux leur soit déclarée acquise ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que le cessionnaire du bail ne saurait être tenu des fautes et manquements aux clauses et conditions du bail dont il n'est pas l'auteur et que, la transformation des deux chambres en cuisine, réserve et wc avec démolition de la cloison séparative et reconstruction de nouvelles cloisons visée par le commandement du 11 juillet 2008 n'étant pas imputable à la société Bab, ce motif ne peut être retenu pour la mise en jeu de la clause résolutoire et encore qu'aux termes du bail initial tel que rapporté dans l'acte de cession du 30 avril 2008, que l'entretien et les réparations des devantures et fermetures sont à la charge du

preneur et que les bailleurs ne démontrent pas que les travaux portant sur la devanture du local visés par le commandement du 20 février 2009 l'ont été en violation du règlement de copropriété de l'immeuble ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si, à la suite des commandements qui lui avaient été délivrés, il n'incombait pas à la société Bab de mettre un terme à la persistance des manquements contractuels visés par le premier commandement et si la régularité d'une modification de la devanture des lieux loués visée au second commandement n'était pas, selon le bail, conditionnée à une autorisation des bailleurs, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 janvier 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, 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 Versailles, autrement composée ;

Condamne la société Bab aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Bab, la condamne à payer à M. John X... III et la SCI Thorez la somme globale de 3 000 euros ;

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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Capron, avocat aux Conseils, pour M. John X... III et la société Thorez.

Le pourvoi fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR dit sans effets les commandements de faire des 11 juillet 2008 et du 20 février 2009 ainsi que tous actes subséquents s'y rapportant et D'AVOIR débouté la société civile immobilière Thorez et M. John X... III de leurs demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « les appelants soutiennent que les clauses de l'acte de cession du 30 avril 2008 renvoient aux clauses de renouvellement du bail en date du 22

décembre 1981 (renouvelé le 16 novembre 1999) qui prévoient en page 5 et 6 que le preneur, en cas de cession totale du droit au bail à un successeur, restera garant et répondant avec son cessionnaire et tous occupants successifs pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des clauses et charges du bail, que selon les clauses du bail cédé, la société Bab, cessionnaire, est garante et répondante solidaire avec tous les occupants successifs des lieux du non-respect des clauses du bail, que celle-ci a laissé perdurer les infractions au bail pendant sa période d'exploitation et en est personnellement à l'origine, que les ordonnances de référé sont définitives, qu'ils estiment que les cessions successives d'un bail commercial opèrent transmission des obligations en découlant au dernier titulaire du contrat qui devient débiteur envers le bailleur des dégradations causées par ses prédécesseurs ; / que la société intimée réplique que le cessionnaire d'un bail n'est nullement garant des infractions au bail commis par le cédant ou les précédents cédants, que le changement de distribution et d'affectation des locaux est très largement antérieur à sa prise de possession, que les commandements ne sauraient en aucune façon emporter acquisition de la clause résolutoire ; / considérant qu'en vertu des clauses contractuelles insérées à l'acte de cession du bail commercial en date du 30 avril 2008, la cession est faite à charge pour le cédant de rester garant et répondant solidaire de son cessionnaire tant du paiement des loyers que de l'entière exécution des conditions du bail, avec la précision que le cédant met et subroge le cessionnaire dans les droits et actions dont il est bénéficiaire à raison du bail à charge par le cessionnaire notamment, de prendre les lieux loués dans leur état actuel et de les rendre en fin de bail en bon état, d'exécuter et accomplir toutes les stipulations du bail à la décharge du cédant ; / qu'il en résulte que les clauses de l'acte de cession ne renvoient nullement aux clauses du renouvellement du bail en date du 22 décembre 1981 au titre des modalités de cession, puisque les dispositions postérieurement énoncées dans l'acte du 30 avril 2008 sont divergentes et qu'elles doivent prévaloir, excluant ainsi tout procédé d'interprétation par analogie ; / que la désignation contractuelle des lieux (" au rez-de-chaussée : à gauche de la porte d'entrée, une salle de café sur rue, couloir donnant sur le vestibule commun de l'immeuble, cuisine et deux chambres à la suite, wc, au sous-sol : caves sous la boutique portant les numéros 3 et 4, installation de l'eau, du gaz et de l'électricité ") est la reprise de celle mentionnée d'une part, dans l'acte de " renouvellement du bail " du 22 décembre 1981 au profit des époux Y..., à l'exception de la cave n° 2, d'autre part, dans les avenants de révision n° 1 et n° 2 du 30 janvier 2008 du bail commercial à effet du 1er octobre 1999 au profit de la société Sab ; / que selon le courrier adressé le 9 janvier 2009 à la société Bab par M. Z..., administrateur de biens pour le compte des bailleurs, la cession de commerce reprend les avenants de révision d'octobre 2002 et d'octobre 2005 (non produits devant la cour) et la désignation des lieux reste conforme aux plans de 1936 (en fait du 2 mars 1935) ; / mais considérant que la pièce 42 (courrier du 2 janvier 2009 adressé par le gérant de la société Bab à M. Z... précisant que ce dernier avait décidé de récupérer la mansarde et le grenier et qu'il avait délibérément rectifié l'original de la promesse de vente signée en janvier 2008 stipulant le détail des locaux qui faisait partie du bail de 1995) et la pièce 50 des appelants (courrier du 18 avril 2008 de M. Z..., administrateur de biens au service juridique de la société Castim immobilier, faisant observer qu'" en page 3 de votre projet que la désignation comporte à tort un grenier et une mansarde au 4ème étage qui ne figurent pas dans les derniers avenants ")), laissent présumer que la transformation des deux chambres en cuisine, réserve et wc avec démolition de la cloison séparative et reconstruction de nouvelles cloisons, évoquée dans le commandement de faire du 11 juillet 2008, a été réalisée avant que la société locataire ne prenne possession des lieux suite à la cession de bail du 30 avril 2008 et que les transformations litigieuses ne peuvent dès lors lui être imputées ; / que ces présomptions au sens de l'article 1353 du code civil sont confortées par les attestations produites par la société intimée relatant que la société Bab n'a jamais

fait procéder à un quelconque changement de distribution des lieux depuis 1996 et alors que celle-ci a acquis le fonds de commerce en l'état sans qu'un état des lieux soit établi ; / que la pièce 52 des appelants (taxe d'habitation 2012) qui mentionne qu'un appartement appartenant à " Thorez " d'une superficie de 22 m² située 33 rue Rigault à Nanterre est occupé par la société Dab, prises d'entrée dans les lieux le 7 juillet 2008, ne vaut que dans les rapports des bailleurs avec l'administration fiscale et est sans incidence sur les obligations contractuelles des parties résultant de l'acte de cession ; / qu'il s'ensuit que si la société intimée est subrogée dans les droits et obligations du cédant relativement au bien en vertu du contrat de cession de bail du 30 avril 2008, il ne pouvait lui être reproché à faute par les bailleurs pour obtenir la résiliation du bail eu égard aux manquements imputables aux précédents preneurs ; / que le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a dit sans effet les commandements de faire des 11 juillet 2008 et du 20 février 2009 ainsi que tous actes subséquents s'y rapportant et débouté M. John X... III et la Sci Thorez de leurs demandes » (cf., arrêt attaqué, p. 6 à 9) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « la première infraction visée dans le commandement du 11 juillet 2008 consiste en la modification des lieux par rapport aux plans d'origine datant de 1935, notamment les modifications apportées aux 2 pièces du fond qui ne sont plus utilisées pour l'habitation contrairement à leur destination telle que résultant du bail. / La société Bab ne conteste pas cette modification des lieux mais fait valoir qu'elle n'en est pas l'auteur. / Elle produit des attestations pour la plupart émanant de clients du bar exploité dans les lieux établissant que ceux-ci n'ont reçu aucune modification depuis 1996 sauf les embellissements, des travaux de propreté et de peinture. / Si le cessionnaire du bail a dans les conditions de celui-ci l'obligation de remettre les locaux en état il ne saurait être autrement tenu des fautes et manquements aux clauses et conditions du bail dont il n'est pas l'auteur. / La modification des lieux et leur changement de destination n'étant pas imputable à la société Bab, ce motif ne peut être retenu pour la mise en jeu de la clause résolutoire. / S'agissant de l'occupation d'un grenier et d'une mansarde elle résulte d'un constat d'huissier du 3 octobre 2008 postérieur au commandement du 11 juillet 2008 et il n'est pas établi qu'elle existait à l'époque de celui-ci. / L'infraction visée dans le commandement du 20 février 2009 consiste dans le remplacement de la devanture sans l'autorisation du bailleur et en modifiant l'aspect extérieur en violation des dispositions du règlement de copropriété. / La société Bab ne conteste pas avoir remplacé la devanture du local. / Aux termes du bail initial tel que rapporté dans l'acte de cession du 30 avril 2008, l'entretien et les réparations des devantures et fermetures sont à la charge du preneur. / D'autre part, les bailleurs ne démontrent pas que les travaux faits par la société Bab l'ont été en violation du règlement de copropriété de l'immeuble. / Les commandements de faire des 11 juillet 2008 et du 20 février 2009 sont ainsi sans fondement. / Ils seront déclarés sans effet de même que tous actes subséquents s'y rapportant » (cf., jugement entrepris, p. 4 et 5).

ALORS QUE, d'une part, le cessionnaire d'un bail commercial, qui est tenu d'exécuter les stipulations de ce bail, peut se voir opposer l'acquisition de la clause résolutoire stipulée par ce même bail, s'il ne met pas fin, après la cession du bail, à un manquement aux stipulations du bail commis par le précédent preneur avant cette cession ; qu'en disant sans effets les commandements de faire des 11 juillet 2008 et du 20 février 2009 ainsi que tous actes subséquents s'y rapportant et en déboutant la société civile immobilière Thorez et M. John X... III de leurs demandes, sans rechercher, ainsi qu'elle y avait été invitée par la société civile immobilière Thorez et M. John X... III, si la société Bab n'avait pas omis de mettre fin, après la cession du bail commercial à son profit, aux manquements aux

stipulations de ce bail visés par les commandements de faire des 11 juillet 2008 et du 20 février 2009, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article L. 145-41 du code de commerce et de l'article 1134 du code civil ;

ALORS QUE, d'autre part, en énonçant, pour dire sans effets le commandement de faire du 20 février 2009 ainsi que tous actes subséquents s'y rapportant et pour débouter la société civile immobilière Thorez et M. John X... III de leurs demandes, que l'infraction visée dans le commandement du 20 février 2009 consistait dans le remplacement de la devanture du local loué sans l'autorisation du bailleur et en modifiant l'aspect extérieur en violation des dispositions du règlement de copropriété, que la société Bab ne contestait pas avoir remplacé la devanture du local, qu'aux termes du bail initial tel que rapporté dans l'acte de cession du 30 avril 2008, l'entretien et les réparations des devantures et fermetures étaient à la charge du preneur et que les bailleurs ne démontraient pas que les travaux faits par la société Bab l'avaient été en violation du règlement de copropriété de l'immeuble, sans constater soit que la société Bab avait obtenu l'autorisation des bailleurs pour procéder au remplacement de la devanture des lieux loués, soit qu'une telle autorisation n'était, aux termes des stipulations du bail commercial, pas requise, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article L. 145-41 du code de commerce et de l'article 1134 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 7 janvier 2014