

Texte intégral

Cassation

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300236

Formation de diffusion : F D

numéros de diffusion : 236

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 16 mai 2024

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 236 F-D

Pourvoi n° C 22-22.906

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
-----

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 MAI 2024

1°/ M. [T] [L],

2°/ Mme [U] [L],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° C 22-22.906 contre l'arrêt rendu le 14 septembre 2022 par la cour d'appel de Riom (3e chambre civile et commerciale), dans le litige les opposant à l'Association sportive du [Adresse 1], dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SARL Cabinet François Pinet, avocat de M. [T] [L] et Mme [U] [L], de la SARL Le Prado-Gilbert, avocat de l'Association sportive du [Adresse 1], après débats en l'audience publique du 19 mars 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Maréville, greffier de chambre,

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

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Riom, 14 septembre 2022), le 29 juin 2017, l'Association sportive du [Adresse 1] (la bailleresse), propriétaire de locaux commerciaux donnés à bail à Mme [U] [L] (la locataire), lui a

délivré un congé avec refus de renouvellement, avec offre d'indemnité d'éviction, à effet au 31 décembre 2017, avant de l'assigner en fixation d'une indemnité d'éviction et en libération des lieux.

2. La locataire a sollicité, à titre reconventionnel, l'annulation du congé et l'indemnisation de ses préjudices. M. [T] [L] est intervenu volontairement à l'instance.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

3. 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.

Mais sur le second moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. Mme [U] [L] et M. [T] [L] font grief à l'arrêt de limiter à une certaine somme la condamnation de la bailleresse au titre des dommages-intérêts, alors « que jusqu'au complet paiement de l'indemnité d'éviction, le locataire a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré ; que l'arrêt retient que l'action indemnitaire de Mme [U] [L] était « fondée en son principe » puisque l'association sportive du [Adresse 1] avait « de manière persistante et répétée porté atteinte à la jouissance paisible des lieux loués qu'elle devait à sa locataire » ; que la cour d'appel a ensuite constaté la perte d'exploitation subie par Mme [U] [L] du fait des manquements de l'association, en énonçant que « l'atteinte portée par l'association aux droits de la locataire a affecté, de manière certaine, les revenus professionnels de Mme [L] », passés de « 37 000 et 38 000 euros lors des années 2015 et 2016, dont environ 17 000 et 18 000 euros provenant des practices et balles » à « 27 000, 20 600 et 15 500 euros environ, dont 5 500, 4 500 et 4 700 euros environ pour les practices et balles » au cours des années 2017 à 2019 ; que la cour d'appel a toutefois considéré que le préjudice dont Mme [U] [L] pouvait obtenir réparation avait pris fin au 31 décembre 2017, parce que, « par l'effet du congé et de la résiliation du bail le 31 décembre 2017, Mme [L] est depuis lors occupante sans droit ni titre, et ne peut plus prétendre,

depuis cette date, aux droits qu'elle tirait de l'acte de bail modifié » ; qu'en statuant ainsi, quand Mme [U] [L] avait droit jusqu'au complet paiement de l'indemnité d'éviction au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail, de sorte qu'elle n'était pas occupante sans droit ni titre à compter de la résiliation du bail, la cour d'appel a violé l'article L. 145-28 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

5. La bailleresse conteste la recevabilité du moyen. Elle soutient qu'il est nouveau.

6. Cependant, la locataire demandait, dans ses conclusions d'appel, l'indemnisation de son préjudice arrêté au jour de ses conclusions même en cas de rejet de sa demande d'annulation du congé.

7. Le moyen, qui n'est pas nouveau, est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu l'article L. 145-28, alinéa 1er, du code de commerce :

8. Selon ce texte, un locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré.

9. Pour limiter à une certaine somme le montant des dommages-intérêts alloués à la locataire en réparation du préjudice causé par les manquements de la bailleresse, l'arrêt retient qu'elle est occupante sans droit ni titre par l'effet du congé ayant mis fin au bail, qu'elle ne peut plus prétendre depuis cette date aux droits qu'elle tirait de ce bail, et que le préjudice économique dont elle peut obtenir réparation par suite des fautes de la bailleresse a pris fin avec le bail.

10. En statuant ainsi, alors que la locataire se maintenait dans les lieux, en vertu du titre qu'elle tenait de l'article L. 145-28 du code de commerce, aux conditions et clauses du contrat de bail expiré dans l'attente du paiement de l'indemnité d'éviction, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

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

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne l'Association sportive du [Adresse 1] à payer à Mme [U] [L] une somme de 6 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 14 septembre 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne l'Association sportive du [Adresse 1] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par l'Association sportive du [Adresse 1] et la condamne à payer à Mme [U] [L] et à M. [T] [L] 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize mai deux mille vingt-quatre.

**Décision attaquée : Cour d'appel Riom 2022-09-14 (Cassation)**