Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 19 février 2014

N° de pourvoi: 11-28.806

ECLI:FR:CCASS:2014:C300217

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Carbonnier, SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Donne acte à Mme X..., ès qualité de liquidateur de la société Bare, de sa reprise d'instance ;
Sur le premier moyen :
Vu les articles L. 145-9, dernier alinéa, et L. 145-14, alinéa 1er, et L. 145-17 du code de commerce ;
Attendu que le congé doit être donné par acte extrajudiciaire ; qu'il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné ; que le bailleur peut refuser le renouvellement du bail ; que 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 le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant ; que toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation des fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne pourra être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser ;
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 19 octobre 2011), que par acte du 1er mai 1993, la SCI Johan (la SCI) a donné à bail à Mme Y..., aux droits de laquelle vient la société Bare, un local à usage commercial ; que la SCI a signifié un congé par acte du 6 juillet 2007 à effet au 30 avril 2008 sans offre de renouvellement ni indemnité d'éviction ; que la société Bare l'a alors assignée en nullité du congé et paiement d'une indemnité d'éviction et a restitué les lieux loués en cours d'instance ; que la SCI a formé une demande reconventionnelle en paiement de loyers et de charges ;
Attendu que pour dire que le bail commercial a été rompu par le départ volontaire de la

société preneuse et rejeter sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction, l'arrêt retient que le congé est nul pour être dépourvu de motifs, qu'un congé nul ne peut produire aucun effet si bien que le bail initial s'est poursuivi au-delà du 30 avril 2008 par tacite reconduction pour une durée indéterminée, qu'il n'a été rompu qu'à l'initiative de la société preneuse qui, suite à son courrier du 18 juin 2008 indiquant qu'elle cessait son activité, a effectivement quitté les lieux et restitué les clés le 5 septembre 2008 et que le départ volontaire de la locataire sans attendre l'issue de la procédure en nullité du congé qu'elle avait elle-même initiée ne constitue pas un cas légal d'ouverture à paiement d'une indemnité d'éviction ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le preneur auquel un congé sans motif est délivré peut quitter les lieux sans attendre l'issue de la procédure judiciaire qu'il a initiée et que sa demande en constat de la nullité du congé pour défaut de motif ne peut le priver de son droit à indemnité d'éviction, la cour d'appel a violé les textes sus-visés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens du pourvoi :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 octobre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Colmar ; 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 Nancy ;

Condamne la SCI Johan aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Johan à payer la somme de 3 000 euros à Mme Fabienne X..., ès qualités ; rejette sa demande ;

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 dix-neuf février deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour Mme Fabienne X..., ès qualités et M. Paul Z..., ès qualités.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, D'AVOIR dit qu'un bail commercial avait été rompu par le départ volontaire de la société preneuse (la société BARE), et de l'avoir déboutée en conséquence de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction ;

AUX MOTIFS QUE sur la validité du congé, en application de l'article L. 145-9 dernier alinéa, le congé doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné ; que comme l'a relevé à juste titre le premier juge, le congé délivré le 6 juillet 2007 par l'huissier A... à la SARL BARE à la demande de la SCI JOHAN ne comporte aucun motif ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a prononcé la nullité de ce congé ; que sur l'indemnité d'éviction, contrairement à l'opinion du premier juge, un congé nul ne peut produire aucun effet si bien que le bail initial s'est poursuivi au-delà du 30 avril 2008 par tacite reconduction pour une durée indéterminée ; qu'il n'a été rompu qu'à l'initiative de la société preneuse qui, suite à son courrier du 18 juin 2008 indiquant qu'elle cessait son activité a effectivement quitté les lieux et restitué les clés le 5 septembre 2008 après qu'un état des lieux ait été dressé ; que le départ volontaire de la locataire, sans attendre l'issue de la procédure en nullité du congé qu'elle avait elle-même initiée devant le Tribunal de Grande Instance de Strasbourg, ne constitue pas un cas légal d'ouverture à paiement d'une indemnité d'éviction ; qu'en conséquence, le jugement sera infirmé en ce qu'il a dit que la SARL BARE avait droit au paiement d'une indemnité d'éviction et, avant-dire-droit, ordonné une expertise pour permettre d'en déterminer le montant ;

ALORS QUE le preneur qui sollicitait l'annulation du congé sans exiger son maintien dans les lieux était fondé à demander le paiement d'une indemnité d'éviction sauf à permettre au bailleur de se prévaloir des conséquences de l'acte nul qu'il avait lui-même délivré ;

que la Cour a ainsi violé les articles L. 145-9 et L. 145-14 du Code de commerce.
DEUXIEME MOYEN DE CASSATION
IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR déclaré irrecevable une demande indemnitaire de la société BARE dirigée contre la société JOHAN ;
AUX MOTIFS QUE sur la demande subsidiaire de l'intimée en dommages et intérêts, cette demande « en réparation de toutes les causes de préjudice confondues engendrées au détriment de la société BARE par les manquements de la SCI JOHAN à ses obligations de bailleur ayant eu pour effet d'entraver l'exploitation du fonds de commerce » se heurte incontestablement à l'autorité de la chose jugée s'attachant à l'arrêt de cette Cour en date du 18 février 2009 opposant la SARL BARE à la SARL CHEZ MONIQUE et à la SCI JOHAN, lequel a condamné in solidum la SCI JOHAN et la société CHEZ MONIQUE à payer à la société BARE une somme de 5. 000 ¿ à titre de dommages et intérêts en raison « des fautes respectives des sociétés CHEZ MONIQUE et JOHAN ayant contribué à la réalisation de l'entier préjudice de la société BARE, alors que la société BARE sollicitait déjà la condamnation in solidum de ces deux sociétés à lui payer un montant de 198. 183, 71 ¿ correspondant au total des montants de 106. 714, 31 ¿ représentant la perte de valeur du fonds et de 91. 469, 40 ¿ au titre de la perte d'exploitation, la Cour dans ses motifs ayant pris soin d'expliquer que la société BARE ne pouvait prétendre qu'à l'indemnisation du gain manqué du fait des agissements litigieux, que les éléments comptables produits faisaient apparaître que le montant réclamé par la société BARE au titre de la perte d'exploitation (91. 469, 40 ¿) représentait près de deux fois le chiffre d'affaires réalisé lors de l'exercice 2001/ 2002, enfin qu'au vu de l'ensemble de ces motifs le préjudice subi ne saurait être supérieur à 5. 000 ¿ ; qu'en conséquence, la demande subsidiaire en paiement de dommages et intérêts à l'encontre de la SCI JOHAN est irrecevable ;
ALORS QU'en relevant d'office le moyen tiré de la chose jugée attachée à l'arrêt du 18 février 2009 sans avoir, au préalable, invité les parties à présenter leurs observations, la Cour d'appel, qui a méconnu le principe de la contradiction, a violé l'article 16 du Code de procédure civile.
TROISIEME MOYEN DE CASSATION
IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la société BARE à verser à la société JOHAN la somme de 3. 724, 40 ¿ en principal ;
AUX MOTIFS QUE sur la demande reconventionnelle de la SCI JOHAN, selon l'appelante, la SARL BARE reste redevable des loyers des mois de juin, juillet, août et de la première quinzaine du mois de septembre 2008, ainsi que des frais d'huissier avancés pour l'établissement du procès-verbal d'état des lieux et d'un dixième de l'échéance du plan qui avait été adopté par le jugement du 13 mars 2010, soit un total de 3. 724, 40 ¿ ; qu'il sera observé que devant le premier juge, la SCI JOHAN sollicitait la condamnation de la SARL BARE à lui payer la sommé de 2. 402, 90 ¿ au titre des arriérés de loyers et charges ; que cette demande a été rejetée par le premier juge dès lors qu'aucun justificatif n'était produit à l'appui de la demande quant au montant et à l'imputation des frais d'huissier pour l'état des lieux et quant aux sommes dues dans le cadre du plan de continuation, enfin que, concernant les charges, le décompte des sommes restant dues produit par la SCI JOHAN présentait une erreur de comptabilisation des différentes périodes de charges ; que devant la Cour, il est produit une lettre de mise en demeure du 11 août 2008 de la SCI JOHAN réclamant le paiement des loyers de juin, juillet et août 2008, soit 2. 745 ¿ (915 ¿ x 3) ainsi qu'une « facture » du 1er août 2009 de cette même SCI à la SARL BARE portant la mention « 5ème relance » avec le détail des loyers de juin à août 2008 auxquels s'ajoute le loyer de la première quinzaine de septembre 2008 à hauteur de 457, 50 ¿, mais également les frais de l'huissier A... pour l'état des lieux, soit 356, 43 ¿ et la dixième échéance du plan d'apurement à hauteur de 165, 47 ¿, soit un total de 3. 724, 40 ¿ ; qu'il est exact que selon mention figurant sur le constat d'état des

lieux du 5 septembre 2008 établissant tout contradictoirement, mais nécessité par le départ volontaire de l'intimée, que le coût de l'acte représente 356, 43 ¿ nécessairement à la charge de la preneuse dans ces conditions ; que ce montant est donc dû ; que de même, il résulte du rapport du commissaire à l'exécution du plan Maître Z...en date du 9 février 2009 que le plan prévoyait le règlement du passif à hauteur de 100 % sur dix ans, les échéances au 28 février 2001 à 28 février 2009 ayant été honorées, et que seule la dernière échéance à régler au 28 février 2010 de 3. 002 ¿ ne l'avait pas été mais que la SARL BARE devrait cependant être en mesure de procéder au paiement de la dixième échéance au 28 février 2010 ; qu'en conséquence, le montant de 165, 45 ¿ est dû à ce titre ; que dès lors, le montant réclamé de 3, 724, 40 ¿, qui n'est pas vraiment contesté dans les conclusions d'appel de l'intimée, sera retenu et le jugement infirmé sur ce point, la SARL BARE étant condamnée à payer ce montant augmenté des intérêts légaux à compter du présent arrêt ;
ALORS QUE, lorsqu'elle entend évoquer, la Cour d'appel doit mettre les parties en mesure de conclure sur le fond sur les points qu'elle se propose d'évoquer ; que le premier juge avait réservé la demande en paiement de la société JOHAN et il résultait des conclusions de la société BARE que celle-ci n'avait nullement conclu sur le fond à ce sujet, si bien que la Cour d'appel qui, bien qu'usant de son pouvoir d'évocation, ne mentionne pas que la société BARE aurait été mise en demeure de présenter ses observations sur le fond à ce sujet, a violé les articles 16 et 568 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Colmar , du 19 octobre 2011