CIV.3 CB

COUR DE CASSATION

Audience publique du **23 avril 2013**

Rejet

M. TERRIER, président

Arrêt n° 515 F-D

Pourvoi n° H 12-15.602

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la société Jade Immo, société civile immobilière, dont le siège est 69 rue des Combattants, 30240 Le Grau-du-Roi,

contre l'arrêt rendu le 19 janvier 2012 par la cour d'appel de Nîmes (2e chambre, section B commerciale), dans le litige l'opposant à M. Mathias Garrido, domicilié 2 avenue Kennedy, 30000 Nîmes,

défendeur à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 19 mars 2013, où étaient présents : M. Terrier, président, Mme Fossaert, conseiller rapporteur,

Mme Feydeau, conseiller, M. Laurent-Atthalin, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Fossaert, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société Jade Immo, l'avis de M. Laurent-Atthalin, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 19 janvier 2012), que la SCI Jade Immo, propriétaire d'un local commercial, l'a donné à bail du 1er février 2007 au 14 novembre 2007 à M. Garrido ; qu'à l'issue de cette période, le locataire est resté dans les lieux ; que le 30 décembre 2008, la SCI Jade Immo l'a assigné en expulsion, soutenant qu'il était occupant sans droit ni titre du local ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la SCI Jade Immo fait grief à l'arrêt de dire que M. Garrido était titulaire d'un bail commercial de neuf années à compter du 1er février 2007, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en affirmant qu'une durée de neuf mois et quinze jours n'était pas compatible avec le caractère saisonnier de la location consentie le 10 janvier 2007, sans rechercher, ainsi qu'elle y était cependant invitée, si cette durée ne coïncidait pas avec la période d'exercice de l'activité économique du preneur au cours de l'année, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 145-1 et L. 145-5 du code de commerce ;

2°/ qu'en retenant l'absence « de continuité » du second bail avec le premier pour écarter l'existence de baux successifs, quand il résulte de ses propres constatations qu'à la première location arrivant à échéance en novembre 2007 avait directement succédé une seconde sans qu'aucune coupure ne soit constatée entre les deux, la cour d'appel n'en a pas tiré les conséquences légales et a violé l'article L. 145-5 du code de commerce ;

3°/ que si, à l'expiration d'un bail d'une durée au plus égale à deux ans, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce ; qu'en retenant qu'après le 14 novembre 2007, il s'était formé un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux, après avoir constaté que le contrat de location conclu en 2007 interdisait au locataire, même en l'absence de congé, de se maintenir dans les lieux après le 14 novembre 2007, ce dont il résulte que la société bailleresse s'opposait à ce que le locataire reste en possession du local après cette date, la cour

d'appel a violé l'article L. 145-5, alinéa 2, du code de commerce, ensemble l'article 1134 du code civil ;

4°/ que si, à l'expiration d'un bail d'une durée au plus égale à deux ans, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce ; qu'en retenant qu'à l'issue du 14 novembre 2007, il s'était formé un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux, après avoir relevé qu'à la date du 3 janvier 2008, « la SCI Jade Immo avait envoyé à M. Garrido une lettre recommandée avec accusé de réception lui demandant de restituer les clés et de vider le local des marchandises pouvant s'y trouver », ce dont il résulte que la société bailleresse s'opposait clairement au maintien du locataire dans les lieux après le terme contractuel, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article L. 145-5, alinéa 2, du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la proposition d'un second bail à compter du 1er février 2008, quasiment identique au premier consenti du 1er février au 14 novembre 2007 était restée sans suite, que le locataire avait continué à exploiter le local commercial depuis lors, que M. Garrido avait été en possession du local loué avec l'accord du bailleur jusqu'au 3 janvier 2008, que si la remise des clés lui avait demandée et que par lettre du 9 janvier, il avait déclaré remettre les clés et restituer le local, il soutenait néanmoins avoir gardé les clés en permanence, la cour d'appel, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu retenir que l'absence d'état des lieux de sortie ou d'entrée du locataire et d'acte de remise des clés signé par les deux parties à la sortie ou lors de la nouvelle entrée permettaient de qualifier de fictive cette reconnaissance qui n'avait d'autre fin que la conclusion d'un nouveau contrat permettant d'échapper au statut, et en déduire que M. Garrido était titulaire d'un bail commercial ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que la SCI Jade immo fait grief à l'arrêt attaqué de la débouter de sa demande en résiliation du bail, alors, selon le moyen, *que le simple fait pour le locataire de porter atteinte à l'intégrité physique du bailleur constitue un manquement à son obligation de jouissance paisible et suffit à justifier la résiliation du bail à ses torts ; qu'en déboutant la SCI Jade Immo de sa demande en résiliation du bail aux torts de M. Garrido, après avoir reconnu la matérialité des faits de violence commis par ce dernier à l'encontre du gérant de la SCI Jade Immo et pour lesquels le locataire avait été condamné pénalement, la cour d'appel n'en a pas tiré les conséquences légales et a violé l'article 1728, 1°, du code civil ;*

Mais attendu qu'ayant souverainement relevé qu'il ne résultait d'aucune des pièces produites que les faits de violences invoqués étaient liés à l'exécution du contrat de bail, la cour d'appel, qui en a déduit à bon droit qu'ils ne pouvaient être qualifiés de manquement du locataire à ses obligations à l'égard du bailleur, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Jade Immo aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Jade Immo ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la société Jade Immo

Premier moyen de cassation

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit et jugé que Monsieur GARRIDO était titulaire d'un bail commercial de neuf années commençant le 1er février 2007 sur le local commercial situé au GRAU-DU-ROI, 17 rue Michel Rédarès, propriété de la SCI JADE IMMO, et d'avoir, en conséquence, débouté la SCI JADE IMMO de sa demande tendant à l'expulsion de Monsieur GARRIDO ou de tout occupant de son chef et de sa demande en fixation d'une indemnité d'occupation ;

Aux motifs propres que : « Sur la nature de la convention entre les parties ; (..) que la location saisonnière est celle consentie pour la saison ou pour une période de l'année déterminée par une unité d'activité économique telle la saison touristique estivale pour une cité balnéaire telle qu'en l'espèce, LE GRAU-DU-ROI, sur la côte méditerranéenne ; que, si sur la côte méditerranéenne, cette saison excède, en raison d'un climat plus clément qu'ailleurs en France, la seule période estivale et peut donc s'étendre parfois des vacances scolaires de Pâques jusqu'à la fin du mois de septembre, soit pendant 6 mois, la location d'un magasin de vente de bijoux pendant 9 mois et 15 jours, du 1er février au 14 novembre inclus, excède manifestement la notion de location à caractère saisonnier telle que prévue à l'article L.145-5 alinéa 3 du code de commerce, constituant une dérogation au régime d'ordre public de protection de la propriété commerciale ; qu'elle l'excède d'autant plus en l'espèce que la SCI JADE IMMO, loueur, déclare, dans ses conclusions d'appel, comme dans une lettre de son avocat du 18 août 2008 (pièce n°9), qu'il ne s'agissait pas d'une location isolée mais qu'elle a ensuite proposé à Monsieur GARRIDO la conclusion d'un nouveau contrat, quasiment identique quant à sa durée notamment, du 1er février au 30 septembre 2008 (pièce n°6), que celui-ci a refusé de signer tout en continuant d'exploiter le local commercial depuis lors ;(..) ; qu'il s'ensuit que la SCI JADE IMMO est mal fondée à invoquer les dispositions dérogatoires du régime des baux commerciaux concernant les seules locations à caractère saisonnier, pour s'opposer à la demande de requalification de cette location en bail commercial, présentée par Monsieur Mathias GARRIDO ; qu'il s'agit par contre, selon la convention des parties, d'un bail dérogeant expressément au régime des baux commerciaux, tel que prévu par l'article L.145-5 alinéa 1er du code de commerce, dont la durée totale, même en incluant la reconduction proposée à compter du 1er février 2008 par la SCI JADE IMMO, demeure inférieure à deux ans ; Sur la revendication d'un bail commercial ; que, pour solliciter la requalification de ce contrat de location commerciale et saisonnière en bail commercial, Monsieur GARRIDO invoque

son maintien en possession des lieux à l'expiration de la durée initiale de la location, soit après le 14 novembre 2007 ; qu'il est constant entre les parties qu'en effet, Monsieur Mathias GARRIDO a été laissé en possession du local loué par le bailleur, sans contestation, jusqu'au 3 janvier 2008, date à laquelle la SCI JADE IMMO lui a envoyé une lettre recommandée avec accusé de réception lui demandant de restituer les clés et de vider le local des marchandises pouvant s'y trouver ; qu'elle produit une lettre de Monsieur GARRIDO, adressée le 9 janvier 2008 à la SCI JADE IMMO, dans laquelle le locataire certifie avoir libéré le local commercial et avoir rendu les clés au bailleur, représenté par Monsieur Albert PIZOT ; que, toutefois, il est constant que, d'accord avec le bailleur et sans nouveau bail écrit signé entre les parties, Monsieur GARRIDO a repris l'exploitation de ce local commercial dès le 1er février 2008, sans non plus qu'aient été établis d'état des lieux à la sortie ni à la nouvelle entrée du locataire et sans acte sous seing privé de remise des clés signé par les deux parties, tant à la sortie des lieux que lors de la nouvelle entrée ; qu'ainsi que le soutient Monsieur GARRIDO, qui prétend avoir eu en permanence les clés du local, la lettre du 9 janvier 2008 apparaît comme une reconnaissance fictive de remise des clés et de restitution du local au bailleur, afin de conclure un nouveau contrat de location dérogatoire au régime des baux commerciaux, la preuve de la restitution effective de ce local n'étant pas rapportée ; que la location conclue à la suite de ce premier contrat, à compter du 1er février 2008, n'a pas fait l'objet d'une convention écrite des deux parties et est intervenue après l'expiration de la durée du bail initial, le 14 novembre 2007, alors que le locataire était demeuré dans les lieux où il était entré le 1er février 2007 ; qu'elle ne peut donc être qualifiée de bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, tel que prévu à l'article L.145-5 du code de commerce ; qu'elle n'est pas non plus un des baux successifs pouvant être conclu entre les parties pendant une durée de deux ans au maximum, faute de continuité avec le premier bail dérogatoire ; que c'est donc à l'issue du premier contrat de location, le 14 novembre 2007, et non à l'issue du second bail, verbal, le 3 ou le 30 septembre 2008, que doit être apprécié le droit au renouvellement de ce bail commercial, invoqué par Monsieur GARRIDO ; que, contrairement à ce que soutient la SCI JADE IMMO, l'article L.145-5 du code de commerce n'exige pas que soit uniquement à l'issue du délai maximal de deux ans que soit apprécié le maintien en possession du locataire, mais seulement à l'issue de la durée du bail dérogatoire stipulée entre les parties, lorsqu'il n'y a pas eu de bail successif dérogatoire luimême ; que la SCI JADE IMMO soutient que c'est par une simple tolérance qu'elle n'a pas réclamé les clés et que le local soit vidé des marchandises dès le 14 novembre 2007, insusceptible de créer des droits au locataire, ainsi que celui-ci l'avait accepté dans la convention des parties ; que, d'une part, le locataire de local destiné à une exploitation commerciale ne peut valablement renoncer par avance au bénéfice du statut d'ordre public régissant les baux commerciaux, à l'égard de son bailleur ; que le fait allégué, qu'il ait consenti aux exigences du bailleur tendant à faire qualifier le bail commercial de saisonnier et se soit

abstenu de réclamer le bénéfice du statut des baux commerciaux, jusqu'au 13 août 2008, après sa rupture de concubinage avec la fille du gérant de la SCI JADE IMMO, Monsieur Albert PIZOT, ne peut être qualifié ni de mauvaise foi du locataire ni de fraude qui lui serait imputable, lui interdisant de bénéficier de ce statut d'ordre public ; qu'en effet, si fraude il y a eu à l'égard de la législation des baux commerciaux, elle ne profitait qu'à la SCI JADE IMMO et non à son locataire, privé de droit au renouvellement de son bail ; que, d'autre part, la tolérance invoquée, destinée à faciliter le nouvel emménagement du locataire saisonnier en février 2008, selon la SCI JADE IMMO, apparaît en contradiction avec la sommation de restituer le local vide de marchandise et les clés de celui-ci, envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 3 janvier 2008 à Monsieur GARRIDO ; qu'ensuite, la SCI JADE IMMO invoque le défaut d'exploitation du local commercial entre le 15 novembre 2007 et le 1er février 2008, par Monsieur GARRIDO, caractérisant, selon elle, la simple tolérance du bailleur à l'égard du locataire ; que, cependant, il est justifié par Monsieur GARRIDO d'une exploitation de ce local après le 14 novembre et en décembre 2007, par la production de factures de France Télécom détaillant les appels passé depuis la ligne fixe d'abonnement dans ce local souscrite par Monsieur Mathias GARRIDO (04.66.51.57.26), soit 64 communications vers un numéro spécial (préfixe 08) entre le 17 novembre et le 31 décembre 2007, ainsi que par plusieurs règlements par carte bancaire et la remise de chèques ou d'espèces sur son compte courant professionnel ouvert auprès du Crédit Agricole (91738750001) reprenant l'enseigne commerciale de son magasin « Aussi belle », dont 7 intervenus en janvier 2008 ; que la fermeture temporaire éventuelle du local commercial en janvier 2008 seulement, invoquée par le bailleur, n'est pas de nature à caractériser l'absence de maintien en possession de ce local commercial par le locataire ni une interruption de l'exploitation ; qu'il est constant par ailleurs que dès le 31 janvier 2008, celui-ci a payé le loyer commercial dû pour l'année 2008, d'un montant global identique à celui convenu en 2009, même si les échéances ont été différentes : - 5.606,12 € le 31 janvier 2008, - 6.606,12 € le 16 juillet 2008, - 7.606,12 € le 1er août 2008, par trois chèques encaissés sans réserve par le bailleur sur son compte n°9098904000183 du Crédit Agricole ; qu'il convient donc de confirmer le jugement déféré ayant débouté la SCI JADE IMMO de ses demandes tendant à voir déclarer Monsieur Mathias GARRIDO occupant sans droit ni titre de son local depuis le 4 septembre 2008 et ordonner son expulsion, et reconnu le caractère de bail commercial au contrat de location conclu entre les parties, ayant pris effet depuis le 1er février 2007, moyennant un loyer correspondant à la somme mensuelle de 2.086,14 € (19.818,36 € : 9,5 mois) ; »

Aux motifs éventuellement adoptés que : « selon contrat en date du 10 janvier 2007, la SCI JADE IMMO a donné à Matthias GARRIDO en location saisonnière jusqu'au 14 novembre 2007 un local commercial situé au GRAU-DU-ROI, 17 rue Michel Rédarès ; que, pour la période du 1er

février 2007 au 14 novembre 2007, le montant total du loyer était fixé à 19.818,36 € ; qu'à l'issue de la période convenue, Matthias restait dans les lieux sans conclusion de quelque nouveau contrat de bail ou d'occupation précaire que ce soit ; que la SCI demanderesse expose qu'un nouveau contrat saisonnier a été proposé à Monsieur GARRIDO, mais dans la mesure où, de son propre aveu, il n'a jamais été signé des parties ce document ne peut en aucun cas avoir valeur contractuelle ; qu'ainsi, aucun écrit ne manifeste la commune volonté des parties à l'issue de la location saisonnière expirant le 14 novembre 2007 ; que, de jurisprudence constante, le preneur laissé sans contestation dans les lieux à l'issue de la période d'occupation conventionnellement arrêtée entre les parties est en droit de se prévaloir d'un bail commercial ; que le bailleur ne saurait prouver à l'encontre de cette présomption autrement que par écrit que dans la mesure où il ferait la preuve de l'impossibilité matérielle ou morale de se procurer un écrit ; qu'en l'espèce, la SCI demanderesse expose que Mademoiselle PIZOT, fille du représentant de la SCI JADE IMMO, Albert PIZOT, était la concubine de Matthias GARRIDO ; que, d'une part, ce lien ne prohibe pas la signature d'un contrat de location, puisque ce contrat aurait été conclu dans l'intérêt des deux parties, donc n'aurait pas préjudicié à l'une ou à l'autre ; que, d'autre part, le concubinage invoqué liait Monsieur GARRIDO à Mademoiselle PIZOT personnellement et non à la SCI JADE IMMO, dans la gestion de laquelle il n'est aucunement démontré que Mademoiselle PIZOT ait joué un rôle quelconque ; que le gérant d'une SCI ayant pour objet entre autres la location de surfaces commerciales ne peut que connaître la nécessité d'un écrit en matière de bail échappant au droit commun ; que, pour être complet, il convient de remarquer que tous les éléments versés aux débats par la SCI JADE IMMO démontrent que l'activité de Matthias GARRIDO était ralentie pendant la saison hivernale, ce qui n'est en rien étonnant au GRAU-DU-ROI pour un commerce non alimentaire, mais ne prouvent pas l'arrêt d'exploitation ; qu'il doit être également relevé que, de l'aveu des deux parties, l'assignation introductive d'instance n'a été formalisée que postérieurement à la rupture entre les concubins, en sorte que cette demande tendant à l'expulsion du locataire apparaît comme étant simplement une réponse à cette rupture » ;

Alors, d'une part, qu'en affirmant qu'une durée de 9 mois et 15 jours n'était pas compatible avec le caractère saisonnier de la location consentie le 10 janvier 2007, sans rechercher, ainsi qu'elle y était cependant invitée, si cette durée ne coïncidait pas avec la période d'exercice de l'activité économique du preneur au cours de l'année, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L.145-1 et L.145-5 du code de commerce ;

Alors, d'autre part et en tout état de cause, qu'en retenant l'absence « de continuité » du second bail avec le premier pour écarter l'existence de baux successifs, quand il résulte de ses propres constatations qu'à la première

location arrivant à échéance en novembre 2007 avait directement succédé une seconde sans qu'aucune coupure ne soit constatée entre les deux, la cour d'appel n'en a pas tiré les conséquences légales et a violé l'article L.145-5 du code de commerce ;

Alors, en outre et en tout état de cause, que si, à l'expiration d'un bail d'une durée au plus égale à deux ans, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce ; qu'en retenant qu'après le 14 novembre 2007, il s'était formé un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux, après avoir constaté que le contrat de location conclu en 2007 interdisait au locataire, même en l'absence de congé, de se maintenir dans les lieux après le 14 novembre 2007, ce dont il résulte que la société bailleresse s'opposait à ce que le locataire reste en possession du local après cette date, la cour d'appel a violé l'article L.145-5 alinéa 2 du code de commerce, ensemble l'article 1134 du code civil ;

Alors, enfin et en tout état de cause, que si, à l'expiration d'un bail d'une durée au plus égale à deux ans, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce ; qu'en retenant qu'à l'issue du 14 novembre 2007, il s'était formé un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux, après avoir relevé qu'à la date du 3 janvier 2008, « la SCI JADE IMMO [avait] envoyé [à Monsieur GARRIDO] une lettre recommandée avec accusé de réception lui demandant de restituer les clés et de vider le local des marchandises pouvant s'y trouver », ce dont il résulte que la société bailleresse s'opposait clairement au maintien du locataire dans les lieux après le terme contractuel, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a, une nouvelle fois, violé l'article L.145-5 alinéa 2 du code de commerce.

Second moyen de cassation (subsidiaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI JADE IMMO de sa demande en résiliation du bail ainsi que de celles tendant à l'expulsion de Monsieur GARRIDO ou de tout occupant de son chef et à la fixation d'une indemnité d'occupation ;

Aux motifs que : « la SCI JADE IMMO soutient également que Monsieur Mathias GARRIDO, ancien concubin de la fille de Monsieur Albert PIZOT, gérant de la SCI JADE IMMO, a manqué à ses obligations locatives lui imposant de se comporter en bon père de famille, en raison de sa condamnation à 400 € d'amende pour des faits de violences volontaires avec usage d'arme, en l'espèce un bâton en caoutchouc, à l'égard de Monsieur PIZOT commis le 26 juillet 2008, par jugement du tribunal correctionnel de NIMES en date du 18 novembre 2010 ; qu'elle sollicite la résiliation judiciaire

du bail par application de l'article 1728 du code civil ; qu'il ne résulte cependant d'aucune des pièces produites que ces faits de violences, qui n'ont donné lieu qu'à une peine modérée de la juridiction pénale, étaient liés à l'exécution du contrat de bail avec la SCI JADE IMMO, plutôt qu'à un conflit personnel surgi après la rupture du concubinage entre la fille de Monsieur PIZOT, Aurélie, et Monsieur Mathias GARRIDO, en juillet 2008, invoqué par ailleurs dans les conclusions des parties ; qu'ils ne peuvent donc être qualifiés de manquement par le locataire à ses obligations contractuelles à l'égard du bailleur, lequel est en outre une personne morale, distincte de son gérant, Monsieur Albert PIZOT ; »

Alors que le simple fait pour le locataire de porter atteinte à l'intégrité physique du bailleur constitue un manquement à son obligation de jouissance paisible et suffit à justifier la résiliation du bail à ses torts ; qu'en déboutant la SCI JADE IMMO de sa demande en résiliation du bail aux torts de Monsieur GARRIDO, après avoir reconnu la matérialité des faits de violence commis par ce dernier à l'encontre du gérant de la SCI JADE IMMO et pour lesquels le locataire avait été condamné pénalement, la cour d'appel n'en a pas tiré les conséquences légales et a, en conséquence, violé l'article 1728 1° du code civil.