

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 31 mai 2012

N° de pourvoi: 11-17.534

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Coutard et Munier-Apaire, SCP Gadiou et Chevallier, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 3 mars 2011), que la SCI La Pierre de l'Île de France (la SCI) et la SARL Sogil, respectivement nue-proprétaire et usufruitière de locaux à usage commercial donnés à bail à la société Daudon et Cosuti, lui ont délivré congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction ; qu'alors que l'instance en fixation des indemnités d'éviction et d'occupation était pendante, la SCI et la société Sogil ont, par acte du 26 mars 2010, notifié à la société Daudon et Cosuti leur droit de repentir ; que le 2 avril 2010, cette dernière leur a signifié l'irrecevabilité de leur droit de repentir, au motif qu'elle avait acquis par acte sous seing privé du 25 mars 2010 la totalité des parts sociales d'une société emportant cession d'un droit au bail ; que les locaux loués ont été restitués le 30 juin 2010 ;

Attendu que la société Daudon et Cosuti fait grief à l'arrêt de constater la validité du droit de repentir exercé le 26 mars 2010 et de rejeter sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction, alors, selon le moyen,

1°/ qu'à l'égard des commerçants, la date d'un acte de commerce peut être prouvée par tous moyens ; qu'en l'espèce, la cour d'appel ne pouvait débouter la locataire de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction en retenant que la société Daudon et Cosuti n'apportait pas la preuve que la SCI et la société Sogil, ensemble titulaires du droit de propriété sur le bien donné à bail, avaient exercé leur droit de repentir après qu'elle a, à date certaine, loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation, quand la locataire pouvait justifier de l'antériorité de l'acquisition des parts sociales représentatives

du bail commercial destiné à sa réinstallation par tous moyens à l'égard de la société Sogil, société commerciale par sa forme ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé l'article L. 110-3 du code de commerce par refus d'application et l'article 1328 du code civil par fausse application ;

2°/ que la condition résolutoire n'empêche ni la formation ni l'exécution du contrat qui, tant que l'événement prévu comme condition n'est pas réalisé, doit être considéré comme pur et simple ; qu'en l'espèce, pour opposer à la société Daudon et Cosuti le droit de repentir notifié par les bailleuses le 26 mars 2010, la cour d'appel s'est bornée à énoncer que l'acte du 25 mars 2010, de cession des parts sociales représentatives du bail commercial destiné à la réinstallation de la locataire, contenait une clause résolutoire ; qu'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si celle-ci ne justifiait pas du paiement du prix avant l'échéance stipulée dans l'acte et de sa parfaite exécution, laquelle ressortait d'un procès-verbal d'huissier produit par les bailleuses elles-mêmes, établissant que la société Daudon et Cosuti s'était bien réinstallée dans les locaux dont elle était devenue locataire par cet acte, de sorte que celle-ci devait être considérée comme définitivement engagée par cet acte dès sa conclusion, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1183 du code civil et L. 145-58 du code de commerce ;

3°/ que les actes qui sont opposables au mandataire et qui entrent dans le cadre de sa mission, sont également opposables au mandant ; qu'en l'espèce, dès lors qu'il est constant et non contesté que la SCI avait donné mandat à la société Sogil pour gérer le bien objet du bail, il s'en déduisait que la preuve de la date de l'acte d'acquisition conclu par la locataire en vue de sa réinstallation à l'égard de la société Sogil, mandataire commerçante, était également opposable à sa mandante, la SCI ; qu'en jugeant le contraire, au prétexte qu'elle ne justifiait pas à l'égard des deux sociétés titulaires du droit de propriété avoir, à date certaine, loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation, la cour d'appel a violé ensemble les articles 1328 et 1998 du code civil et L. 110-3 et L. 145-58 du code de commerce ;

Mais attendu, d'une part, que la société Daudon et Cosuti n'ayant pas soutenu que l'acte de cession des parts sociales du 25 mars 2010 était opposable à la SCI dès lors qu'il était opposé à sa mandataire, la société Sogil, dans l'exercice de son mandat, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Et attendu, d'autre part, qu'ayant à bon droit retenu que l'usufruitier ne pouvait, sans le concours du nu-propiétaire, faire valoir son droit de repentir et que la validité de l'exercice de ce droit devait donc être examinée au regard de l'opposabilité tant au nu-propiétaire qu'à l'usufruitier de l'antériorité, par la société Daudon et Cosuti, de l'acquisition de parts sociales, la cour d'appel, qui a relevé que la SCI était une société civile et constaté que l'acte du 25 mars 2010 n'avait pas date certaine au sens de l'article 1328 du code civil, en a justement déduit, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante et abstraction faite d'un motif surabondant, que la société preneuse n'apportait pas la preuve qui lui incombait que l'exercice de leur droit de repentir par la SCI et la société Sogil, ensemble titulaires du droit de propriété sur le bien donné à bail, l'ait été après qu'elle avait loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Daudon et Cosuti aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Daudon et Cosuti à payer à la SCI La Pierre de l'île de France et à la société Sogil la somme globale de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Daudon et Cosuti ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un mai deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat aux Conseils pour la société Etablissements Daudon et Cosuti.

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR dit que la SCI LA PIERRE DE L'ILE DE FRANCE et la SARL SOGIL ont valablement notifié l'exercice de leur droit de repentir par acte extra judiciaire en date du 26 mars 2010 et D'AVOIR débouté en conséquence la SARL DAUDON ET COSUTI de sa demande d'indemnité d'éviction ;

AUX MOTIFS QUE « sur l'exercice, par LA PIERRE DE L'ILE DE FRANCE et SOGIL, du droit de repentir, DAUDON et COSUTI fait valoir que les intimées auraient renoncé à l'exercice du droit de repentir qu'elles ont fait en concluant, le 31 mars 2010, pour solliciter la confirmation du jugement du tribunal de grande instance de NANTERRE du 15 octobre 2009; la renonciation par le bailleur au droit de repentir qu'il a exercé peut être expresse ou tacite; cependant en ce dernier cas, elle ne peut résulter que d'actes positifs et non équivoques ; en l'espèce, les conclusions prises par PIERRE DE L'ILE DE FRANCE et SOGIL, tendaient simplement à la confirmation du jugement frappé d'appel ne valaient pas acquiescement à cette décision et n'excluaient pas la possibilité de prendre des conclusions d'appel incident; elles ne manifestaient pas de manière non équivoque la volonté de ces parties de renoncer à se prévaloir de l'exercice du droit de repentir qu'elles avaient entendu exercer; sur la validité de l'exercice, selon l'article L. 145-58 du code de commerce, « le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail »; par application de ce même article, « ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation »; il n'est pas contesté que LA PIERRE DE L'ILE DE FRANCE et SOGIL ont notifié leur exercice de ce droit par acte

extra judiciaire en date du 26 mars 2010 (pièce 9 de ces parties); elles n'avaient, alors, pas connaissance de ce que DAUDON et COSUTI avait, la veille, 25 mars 2010, acquis, par acte sous seing privé, la totalité des parts de la SARL GARAGE GENTILLY, représentatives de biens et droits immobiliers, ayant pour activité principale la carrosserie, la réparation et les travaux de mécanique, la tôlerie et la peinture; une telle acquisition impliquait location de nouveaux locaux dès lors que le fonds acquis comprenait un droit au bail; LA PIERRE DE L'ILE DE FRANCE et SOGIL font valoir que cet acte n'a pas date certaine; de son côté, DAUDON et COSUTI considère que, par application de l'article L. 110-3 du code de commerce, aux termes duquel, à l'égard des commerçants, les actes de commerce peuvent se prouver par tout moyen, la preuve de l'antériorité du bail de réinstallation par rapport à la date du repentir peut être rapportée par tous moyens s'agissant d'actes de commerce, ajoutant, s'agissant de la SCI LA PIERRE DE L'ILE DE FRANCE, nu-proprétaire, que SOGIL, dont il n'est pas contesté qu'elle est commerçante, est sa mandataire; par ailleurs, SCI n'est une société civile « que par la forme, son activité étant commerciale par essence au même titre d'ailleurs que la régularisation du bail commercial, la superposition d'une société civile nue propriétaire bailleuse et d'une société commerciale usufruitière bailleuse aboutissant de facto à la prise en compte des éléments versés aux débats » et prouvant l'existence d'une cession régularisée le 25 mars 2010; elle estime enfin qu'il serait incongru qu'un acte qui a date certaine vis-à-vis de la principale bailleuse (société commerciale, usufruitière de la SCI et mandataire de cette dernière), soit dépourvu de toute incidence à l'égard d'une SCI qui n'est que nue propriétaire, est domiciliée depuis de fort longues années à la même adresse que la bailleuse commerciale et, n'est manifestement qu'une « simple coquille fiscale »; il résulte de l'article 595, alinéa 4 du code civil que l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-proprétaire, faire valoir son droit de repentir afférent au congé donné pour un bail consenti sur un immeuble commercial; il n'est pas contesté que la SCI LA PIERRE DE L'ILE DE FRANCE est nue propriétaire du bien objet du bail consenti à DAUDON et COSUTI; dans ces conditions, la validité de l'exercice du droit de repentir du bailleur doit être examinée au regard de l'opposabilité tant au nu-proprétaire -dont il n'importe qu'il ait pu conserver ces droits dans un but fiscal- qu'à l'usufruitier de l'antériorité à l'exercice du droit de repentir de l'acquisition, par DAUDON et COSUTI, des parts de la SARL GARAGE GENTILLY; la SCI LA PIERRE DE L'ILE DE FRANCE est une société civile; le fait qu'elle puisse concourir à donner à bail commercial le bien sur lequel porte son droit réel ne lui donne pas un caractère commercial; la circonstance qu'elle ait donné mandat à une société commerciale pour gérer ce bien est indifférente; selon l'article 1328 du code civil, « les actes sous seing privé n'ont de date contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés, du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont souscrits, ou du jour où leur substance est constatée dans les actes dressés par des officiers publics, tels que procès-verbaux de scellé ou d'inventaire »; les seules attestations produites par DAUDON et COSUTI ne justifient pas, à l'égard de la SCI LA PIERRE DE L'ILE DE FRANCE de la date de l'acquisition, par DAUDON et COSUTI, des parts de la SARL GARAGE GENTILLY, alors au surplus que, comme le soulignent les bailleuses, l'acte de cession intervenu comportait une clause selon laquelle « à défaut par l'acquéreur de procéder au paiement du prix de cession au profit du cédant, à la date de la cession, le présent protocole sera résolu de plein droit sans que les cédants puissent exiger un quelconque dédommagement à quelque titre que ce soit de la part de l'acquéreur»; dans ces conditions DAUDON et COSUTI n'apporte pas la preuve qui lui incombe que l'exercice fait, par les sociétés LA PIERRE DE L'ILE DE FRANCE et SOGIL, ensemble titulaires du droit de propriété sur le bien donné à bail, l'aurait été après qu'elle a, à date certaine, loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation; le repentir valablement notifié par LA PIERRE DE L'ILE DE FRANCE et SOGIL les soustrait au paiement de l'indemnité d'éviction, nonobstant le fait que DAUDON et COSUTI a ensuite quitté les lieux; dans ces

conditions, le jugement déféré doit être réformé, vu l'évolution du litige et DAUDON et COSUTI doit être déboutée de sa demande d'indemnité d'éviction » ;

1°/ ALORS, D'UNE PART, QU' à l'égard des commerçants, la date d'un acte de commerce peut être prouvée par tous moyens ; qu'en l'espèce, la cour d'appel ne pouvait débouter la locataire de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction en retenant que la société DAUDON ET COSUTI n'apportait pas la preuve que la SCI LA PIERRE DE L'ILE DE FRANCE et la SARL SOGIL, ensemble titulaires du droit de propriété sur le bien donné à bail, avaient exercé leur droit de repentir après qu'elle a, à date certaine, loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation, quand la locataire pouvait justifier de l'antériorité de l'acquisition des parts sociales représentatives du bail commercial destiné à sa réinstallation par tous moyens à l'égard de la SARL SOGIL, société commerciale par sa forme ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé l'article L 110-3 du Code de commerce par refus d'application et l'article 1328 du Code civil par fausse application ;

2°/ ALORS, D'AUTRE PART, QUE la condition résolutoire n'empêche ni la formation ni l'exécution du contrat qui, tant que l'événement prévu comme condition n'est pas réalisé, doit être considéré comme pur et simple ; qu'en l'espèce, pour opposer à la SARL DAUDON ET COSUTI le droit de repentir notifié par les bailleuses le 26 mars 2010, la cour d'appel s'est bornée à énoncer que l'acte du 25 mars 2010, de cession des parts sociales représentatives du bail commercial destiné à la réinstallation de la locataire, contenait une clause résolutoire ; qu'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si celle-ci ne justifiait pas du paiement du prix avant l'échéance stipulée dans l'acte et de sa parfaite exécution, laquelle ressortait d'un procès-verbal d'huissier produit par les bailleuses elles-mêmes, établissant que la SARL DAUDON ET COSUTI s'était bien réinstallée dans les locaux dont elle était devenue locataire par cet acte, de sorte que celle-ci devait être considérée comme définitivement engagée par cet acte dès sa conclusion, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1183 du Code civil et L 145-58 du Code de commerce ;

3°/ ALORS, ENFIN, QUE les actes qui sont opposables au mandataire et qui entrent dans le cadre de sa mission, sont également opposables au mandant ; qu'en l'espèce, dès lors qu'il est constant et non contesté que la SCI LA PIERRE DE L'ILE DE FRANCE avait donné mandat à la SARL SOGIL pour gérer le bien objet du bail (arrêt, p. 5, alinéa 3), il s'en déduisait que la preuve de la date de l'acte d'acquisition conclu par la locataire en vue de sa réinstallation à l'égard de la SARL SOGIL, mandataire commerçante, était également opposable à sa mandante, la SCI LA PIERRE DE L'ILE DE FRANCE ; qu'en jugeant le contraire, au prétexte qu'elle ne justifiait pas à l'égard des deux sociétés titulaires du droit de propriété avoir, à date certaine, loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation, la cour d'appel a violé ensemble les articles 1328 et 1998 du Code civil et L 110-3 et L 145-58 du Code de commerce.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles du 3 mars 2011

