

## RÉSUMÉ :

Lorsque le cédant d'un droit au bail est tenu de garantir sur le fondement de l'article 1630 du code civil le cessionnaire de l'éviction du bail qu'il souffre du fait que le bailleur lui dénie la qualité de locataire en raison de l'inopposabilité de la cession, il ne peut obtenir du cessionnaire évincé le remboursement des loyers et indemnités d'occupation qu'il a payés au bailleur pour la période où le cessionnaire a occupé sans faute les locaux

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300397

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 397

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 4 juillet 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 397 FS-B

Pourvoi n° Z 23-13.822

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 4 JUILLET  
2024

La société TNT Serge Blanco, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Z 23-13.822 contre l'arrêt rendu le 25 octobre 2022 par la cour d'appel de Pau (2e chambre - section 1), dans le litige l'opposant :

1° / à M. [F] [H], domicilié [Adresse 3],

2° / à la société O'Pit, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son 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 Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société TNT Serge Blanco, et l'avis de Mme Compagnie, avocat général, après débats en l'audience publique du 28 mai 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, Mme Grandjean, conseiller faisant fonction de doyen, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Proust, Pic,

conseillers, Mmes Schmitt, Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

### Désistement partiel

1. Il est donné acte à la société TNT Serge Blanco du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. [H].

### Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Pau, 25 octobre 2022), par acte sous seing privé du 30 septembre 2015, la société TNT Serge Blanco (la cédante), locataire de locaux commerciaux appartenant à M. [V] (le bailleur), a cédé son droit au bail à la société O'Pit (la cessionnaire).

3. Un arrêt du 31 mai 2018 a prononcé, à la demande du bailleur, la résiliation judiciaire du bail à effet au 27 avril 2016 aux torts de la cédante en raison de l'irrégularité de la cession du bail, a ordonné l'expulsion de la locataire et de tout occupant de son chef, et l'a condamnée au paiement d'une certaine somme au titre des loyers et indemnités d'occupation.

4. La cédante a délivré le 24 octobre 2018 à la cessionnaire un commandement de quitter les lieux, au visa de l'arrêt du 31 mai 2018.

5. La cessionnaire a quitté les lieux le 30 octobre 2018, puis elle a assigné la société TNT Serge Blanco sur le fondement de la garantie d'éviction en indemnisation de son préjudice.

6. La société TNT Serge Blanco a demandé, à titre reconventionnel, le remboursement des loyers et indemnités d'occupation pour la période du 1er octobre 2015 au 30 octobre 2018.

### Examen des moyens

#### Sur le premier moyen

7. 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 est irrecevable.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

8. La cédante fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en condamnation de la cessionnaire au paiement d'une certaine somme au titre des loyers et indemnités d'occupation pour la période du 1er octobre 2015 au 30 octobre 2018, alors :

« 1°/ que l'indemnité d'occupation représente la contrepartie de la jouissance des lieux et est partant due par l'occupant ; qu'en jugeant que la société TNT Serge Blanco était « seule débitrice [...] des indemnités d'occupation postérieures à la résiliation du bail » intervenue le 27 avril 2016 cependant qu'elle constatait que la société O'PIT avait occupé les lieux jusqu'au 30 octobre 2018, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1240 du code civil ;

2°/ que l'indemnité d'occupation représente la contrepartie de la jouissance des lieux et est due par l'occupant, même en l'absence de toute faute ; qu'en jugeant que la société O'PIT n'était pas débitrice de l'indemnité d'occupation litigieuse au motif inopérant que « les décisions de justice lui ont été signifiées le 17 octobre 2018 avec sommation de libérer les lieux, ce qu'elle a fait le 30 octobre 2018 », la cour d'appel a violé l'article 1240 du code civil. »

Réponse de la Cour

9. Aux termes de l'article 1630 du code civil, lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur :

1° La restitution du prix ;

2° Celle des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince ;

3° Les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur, et ceux faits par le demandeur originaire ;

4° Enfin les dommages et intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat.

10. Il en résulte que, lorsque le cédant est tenu de garantir sur le fondement de l'article précité, le cessionnaire de l'éviction du bail dont il souffre du fait que le bailleur lui dénie la qualité de locataire en raison de l'inopposabilité de la cession, il ne peut obtenir du cessionnaire évincé le remboursement des loyers et indemnités d'occupation qu'il a payés au bailleur pour la période où le cessionnaire a occupé sans faute les locaux.

11. La cour d'appel a, d'abord, retenu que la cédante était seule et entièrement responsable de l'éviction de la cessionnaire et qu'elle devait l'en garantir.

12. Elle a, ensuite, constaté que la cessionnaire avait libéré les locaux le 30 octobre 2018 après signification le 17 octobre 2018 de la décision rendue dans l'instance opposant la bailleresse à la cédante.

13. Elle en a exactement déduit que la demande formée par la cédante à l'encontre de la cessionnaire en remboursement des loyers et indemnités d'occupation payés au bailleur devait être rejetée.

14. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société TNT Serge Blanco aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

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

**Décision attaquée : Cour d'appel Pau 21 2022-10-25 (Rejet)**