Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 juin 2013

N° de pourvoi: 12-19.634

ECLI:FR:CCASS:2013:C300657

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Ortscheidt, SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, 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 :

Vu l'article L. 145-5 du code de commerce ;

Attendu que les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à deux ans ; que si à l'expiration de cette durée le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 24 février 2012), que la société La Tour a consenti à la société Signature un bail dérogatoire à compter du 1er septembre 2003 pour se terminer le 30 juin 2005 ; que par acte du 27 mai 2005, la bailleresse a délivré congé à la société preneuse pour le terme du bail ; que la locataire est demeurée dans les lieux ; qu'après échec des négociations en vue de la conclusion d'un bail commercial de droit commun, la société Signature a assigné la société La Tour en reconnaissance du bénéfice d'un bail soumis au statut ;

Attendu que pour accueillir cette demande l'arrêt retient qu'il s'est écoulé plus de 20 mois

entre la fin des pourparlers et la date à laquelle la bailleresse a été assignée par la locataire, que cette inaction doit être considérée comme constitutive d'un accord tacite du bailleur sur le maintien dans les lieux de la société Signature, à défaut pour la société La Tour d'apporter la preuve qu'elle n'entendait pas laisser le preneur en possession des locaux ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la bailleresse avait, avant le terme du bail, délivré congé à la locataire et que la renonciation à un droit ne se déduit pas de la seule inaction ou du silence de son titulaire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 février 2012, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence, 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 d'Aix-en-Provence autrement composée ;

Condamne la société Signature aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Signature, la condamne à payer à la société La Tour la somme de 2 500 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq juin deux mille treize.MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat aux Conseils, pour la société La Tour.

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir dit qu'un nouveau bail commercial de droit commun s'est opéré le 1er juillet 2005 au bénéfice de la SARL SIGNATURE, invité la SCI LA TOUR et la SARL SIGNATURE à conclure un nouveau bail et d'avoir condamné la SCI LA TOUR à payer à la SARL SIGNATURE la somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

AUX MOTIFS QUE "le bail signé entre les parties prévoit que le contrat de location est conclu pour une durée limitée au plus égale à deux ans et que de convention expresse, cette durée ne sera pas reconduite, le bail expirant à la date d'échéance, même à défaut de dénonciation pour cette date ; à la date échue soit le 30 juin 2005, et malgré la

délivrance le 27 mai 2005 d'un congé rappelant le terme du contrat, la SARL SIGNATURE s'est maintenue dans les lieux, prétendant au bénéfice des dispositions de l'article L.145-5 du code de commerce ; la SARL SIGNATURE se prévaut en effet du consentement au moins tacite du bailleur au maintien dans les lieux de la locataire, considérant que l'inaction de la SCI LA TOUR, pendant plus de 20 mois ensuite de la délivrance du congé, constitue la preuve de ce consentement ; la SCI LA TOUR lui oppose que par le congé signifié le 27 mai 2005, délivrance qui ne lui était pas imposée par les termes d'un bail cessant de plein droit à l'expiration du terme fixé, elle a entendu manifester sa volonté de ne pas laisser la locataire dans les lieux ; il est constant qu'ensuite de l'arrivée du terme du bail, des discussions vont s'engager entre les parties en vue de la conclusion d'un bail soumis au statut, ces pourparlers , qui se sont déroulés sur la période de juillet et août 2005 pour se terminer par une dernière lettre datée du 1er septembre 2005 n'aboutissant pas, en raison d'un désaccord sur le montant du pas de porte sollicité par le bailleur ; la SARL SIGNATURE assignera la SCI LA TOUR le 23 mai 2007 ; s'il est admis que pendant le temps des pourparlers infructueux faute d'accord sur un des éléments du bail envisagé, le locataire se maintient dans les lieux, ce maintien de lieu ne confère aucun droit au bénéfice des dispositions de l'article L.145-5 du code de commerce ; par contre la SCI LA TOUR, qui s'est prévalue des clauses du bail dérogatoire en ce qu'il expirerait à la date d'échéance prévue, et a fait délivrer congé à son locataire, manifestant là son opposition au maintien de la SARL SIGNATURE dans les lieux, se trouve dans la situation d'avoir à justifier du maintien de son opposition lorsque comme en l'espèce, il s'est écoulé plus de 20 mois entre la fin des pourparlers entrepris à l'expiration du bail dérogatoire et la date à laquelle elle a été assignée par la SARL SIGNATURE ; cette inaction de la SCI LA TOUR, que ne saurait justifier l'allégation de problèmes familiaux affectant la gérante et dont la preuve n'est pas rapportée, doit être considérée comme constitutive d'un accord tacite du bailleur sur le maintien dans les lieux de la SARL SIGNATURE à défaut pour la SCI LA TOUR d'apporter la preuve qu'elle n'entendait pas laisser le preneur en possession des locaux; le jugement déféré sera ainsi confirmé en ce qu'il a considéré qu'il s'était ainsi opéré un nouveau bail commercial soumis au statut à compter du 1er juillet 2005 ; il y a lieu en conséquence d'inviter les parties à conclure un nouveau bail, sans qu'il ne soit nécessaire d'y astreindre le bailleur comme le sollicite la SARL SIGNATURE dont la demande de ce chef sera rejetée ;" (arrêt p.4 et 4)

1) ALORS QUE c'est au preneur qui s'est maintenu dans les lieux à l'expiration d'un bail dérogatoire, malgré l'opposition manifestée avant le terme du bail par le bailleur, de prouver le consentement de ce dernier à son maintien dans les lieux ; qu'en exigeant de la SCI LA TOUR qu'elle justifie de la persistance de son opposition au maintien de la SARL SIGNATURE dans les lieux objet d'un bail dérogatoire venu à échéance, quand la bailleresse avait régulièrement manifesté son opposition par la délivrance d'un congé signifié avant terme, de sorte que c'était à la société SIGNATURE d'apporter la preuve du prétendu consentement de la SCI LA TOUR à son maintien dans les lieux, opérant ainsi un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve, en violation des articles L.145-5 du code de commerce et 1315 du code civil ;

2) ALORS QUE la renonciation à un droit ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer ; qu'en considérant que le silence et l'inaction de la SCI LA TOUR, postérieurement au congé délivré à la SARL SIGNATURE et au désaccord qui avait clos les discussions en vue de la conclusion d'un bail commercial soumis au statut, manifestaient l'accord tacite de la première au maintien dans les lieux de la seconde, la

cour d’appel, qui n’a pas relevé d’actes manifestant sans équivoque la volonté de la SCI LA TOUR de renoncer aux effets du congé qu’elle avait régulièrement délivré, a violé le principe selon lequel renonciation à un droit ne peut résulter que d’actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer, ensemble l’article L.145-5 du code de commerce.

Publication :

Décision attaquée : Cour d’appel d’Aix-en-Provence , du 24 février 2012