

COUR DE CASSATION

Audience publique du **5 mars 2013**

Rejet

M. TERRIER, président

Arrêt n° 293 F-D

Pourvoi n° R 11-27.773

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 L'Atelier, société à responsabilité limitée, dont le siège est 13 villa Riberolle, 35 rue de Bagnolet, 75020 Paris,

contre l'arrêt rendu le 28 septembre 2011 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant :

1^o/ à Mme Marie Delagrangé, épouse Devedjian, domiciliée 5 avenue du Général Mangin, 75016 Paris, propriétaire indivis venant aux droits de Perreau Pradier décédée le 9 octobre 2003 dont elle est héritière,

2^o/ à Mme Célia Delagrangé, domiciliée 8 rue d'Ormesson, 75004 Paris, propriétaire indivis venant aux droits de Perreau Pradier décédée le 9 octobre 2003 dont elle est héritière,

3^o/ à Mme Virginie Delagrance, épouse Tabeni, domiciliée Via Panispema 207, 00184 Rome (Italie), propriétaire indivis venant aux droits de Perreau Pradier décédée le 9 octobre 2003 dont elle est héritière,

défenderesses à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 29 janvier 2013, où étaient présents : M. Terrier, président, Mme Salvat, conseiller rapporteur, Mme Fossaert, conseiller, M. Bruntz, avocat général, M. Dupont, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Salvat, conseiller, les observations de Me Spinosi, avocat de la société L'Atelier, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat des consorts Delagrance, l'avis de M. Bruntz, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 septembre 2011), rendu en matière de référé, que les consorts Delagrance, propriétaires d'un local à usage d'atelier donné à bail de la société L'Atelier, pour l'exercice d'une activité de confection-sérigraphie, impression sur tissus, tricotage et filature, ont délivré à celle-ci, par acte du 25 février 2008, un commandement visant la clause résolutoire lui faisant sommation de respecter la destination des lieux puis l'ont assigné en constatation de la résiliation du bail ;

Attendu que la société L'Atelier fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande alors, selon le moyen :

1^o/ que si l'attitude passive du bailleur n'implique pas, à elle seule, un consentement à un changement de destination des lieux, il en va autrement si des actes positifs d'acceptation sont caractérisés ; qu'en relevant que la tolérance des bailleurs établie après juillet 2005, par l'attestation même du notaire des consorts Delagrance, qui décrit l'immeuble loué comme un « bâtiment élevé sur rez-de-chaussée surélevé d'un étage, le tout à usage actuel de salle d'exposition commerciale et entrepôt », n'est pas créatrice de droits, quand ce document établissait pourtant un acte positif du bailleur démontrant son acceptation tacite du changement de destination, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé les articles 1728 et 1729 du code civil ;

2°/ que les conventions doivent être exécutées de bonne foi ; qu'en estimant que la mauvaise foi des consorts Delagrangé dans la mise en oeuvre de la clause résolutoire ne serait pas démontrée, quand elle constatait pourtant que la clause avait été mise en oeuvre au moment précis où le bail allait atteindre (le 1er avril 2008) la durée de 12 ans permettant le déplaçonnement du montant du loyer, déplaçonnement auquel la société L'Atelier avait fait échec par l'effet d'une demande de renouvellement signifiée le 30 novembre 2007, et que les bailleuses connaissaient depuis plus de trois ans le changement de destination, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu, qu'ayant relevé que le bail était à destination exclusive de "confection-sérigraphie, impression sur tissus, tricotage et filature" et constaté que le preneur avait exploité les lieux comme entrepôt de mobilier et tissus, sans avoir reçu, ni même demandé, l'accord écrit du bailleur comme il était stipulé dans le bail, la cour d'appel qui a retenu à bon droit que l'attestation du notaire ne pouvait caractériser un accord tacite des bailleurs et souverainement retenu que la mauvaise foi des consorts Delagrangé dans la mise en oeuvre de la clause résolutoire n'était pas établie, en a exactement déduit que la résiliation du bail était acquise ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société L'Atelier aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société L'Atelier et la condamne à payer 2 500 euros aux consorts Delagrangé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Spinosi, avocat aux Conseils, pour la société L'Atelier

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir constaté l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail à la date du 25 mars 2008 et d'avoir, à défaut de restitution volontaire des lieux dans un délai de trois mois à compter de la signification de l'arrêt, ordonné l'expulsion de la SARL L'ATELIER des lieux loués ;

Aux motifs qu'« aux termes de l'article 11 du contrat de bail du 16 septembre 1998, les locaux en cause, "se composant d'un atelier portant le n° 13 de la Villa Ribérolle d'une superficie de 179.85 m2 pour le rez-de-chaussée et de 167.75 m2 (escalier déduit) pour le 1^{er} étage", sont destinés "à l'exploitation personnelle du preneur pour l'activité de : Confection-Sérigraphie, Impression sur tissus, Tricotage et Filature", étant ajouté que "le preneur sera tenu de conserver aux locaux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur" ; Que l'article VII vient préciser que toute modification ne pourra résulter que d'un document écrit, "une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite soit de tolérances, soit de la passivité du bailleur, celui-ci étant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail" Considérant, par ailleurs, que l'acte de cession de fonds de commerce conclu le 14 mai 2001 entre la société Euro Confection et la société L'Atelier dispose à l'article 3, au titre d'une "Déclaration spéciale à l'égard du bailleur" que : "La société L'Atelier, cessionnaire, reconnaît avoir une parfaite connaissance du chapitre "descriptions et autorisations" du bail précité qu'il s'oblige à respecter scrupuleusement et déclare que les locaux qu'il vient d'acquérir aux droits à l'exploitation soient destinés à l'activité de confection, sérigraphie, impression sur tissus, tricotage et filature. À cet égard, le cessionnaire s'engage à ne jamais rechercher la responsabilité du cédant dans ce domaine. La société Euroconfection ayant parfaitement informé la société L'Atelier de l'obligation de n'effectuer qu'une activité de confection, sérigraphie, impression sur tissus, tricotage et filature dans ses locaux" ; Considérant que le 12 février 2008, les consorts Delagrance ont obtenu sur requête la désignation de Me Wapler, huissier de justice, avec mission de se rendre au n° 13 de la Villa Ribérolle et de constater notamment les conditions d'activité et d'occupation des locaux ; Que dans son procès verbal de constat dressé le 21 février 2008, l'huissier de justice expose que . "Après avoir vainement frappé à la porte du 13 villa Ribérolle, je me suis rendu dans le voisinage notamment à la porte du 9 où après avoir frappé, j'ai décliné mes nom, prénom et qualité à la personne rencontrée. Celle-ci me déclare avoir les clés du local du 13 et m'y donne accès. Cette personne est Monsieur Guillon Mickaël lequel me déclare être le gérant de la société L'Atelier. Ce dernier me déclare en outre :

ce local sert d'entrepôt au rez-de-chaussée et, au nouveau du 1^{er} étage d'exposition d'objets en provenance d'Inde et de textiles de même provenance" ; Que l'huissier de justice poursuit en indiquant en substance que le premier étage est occupé sur tout l'espace par une suite de "mises en scène" en vue de vendre à des visiteurs les objets présentés, que le rez-de-chaussée sert d'entrepôt exclusivement à du mobilier et des tissus tels que ceux mentionnés dans les "mises en scène" du premier étage, que ni les WC, ni l'évier du coin cuisine ne sont alimentés en eau, que l'unique machine à laver est complètement sèche et recouverte de poussière, qu'il ne se trouve pas dans les lieux de laboratoire ou atelier de tissage, filage, peinture, que des boîtes de teinture sont cependant posées sur une étagère ; qu'il relève également qu'au cours de ses opérations, Mme Sophie Lescot, qui a déclaré être associée de la société L'Atelier, est venue remplacer M. Guillon ; Considérant qu'à la suite de ce constat, les consorts Delagrange ont délivré, le 25 février 2008, à la société L'Atelier un commandement visant la clause résolutoire du contrat de bail, en lui faisant sommation - d'exploiter par elle-même le fonds de commerce de confection-sérigraphies, impression sur tissus, tricotage et filature et de conserver au bail sa stricte destination contractuelle, - de cesser son exploitation des lieux en commerce de mobiliers et de tissus exotiques, de cesser toute sous-location - de garnir les lieux loués en quantité suffisante conformément à l'article 4 du bail renouvelé pour répondre au paiement des loyers et à l'exécution des charges de la convention et non des biens du titulaire d'un autre bail et d'autres locaux, - d'exécuter l'engagement de réparation, de repeinture des lieux et de remédier aux dégradations et manquements précisé plus haut, - de produire sa police d'assurance actuelle, - de produire une police d'assurance conforme aux clauses du bail et incluant : la clause de renonciation à recours, les garanties aux engagements d'entretiens et de travaux de l'article 606 du code civil, les risques aggravants susvisés, - de remettre les lieux dans leur état originel et conformes à la destination du bail, - de décliner l'identité de l'exploitant réel de lieux et de produire les comptes de la société, les factures fournisseurs et les factures clients ; Considérant, s'agissant du premier grief allégué, que le 28 mars 2008, les consorts Delagrange ont fait constater par Me Wapler, à nouveau commis sur requête, que les lieux étaient dans un état identique à celui précédemment décrit ; Considérant que la société L'Atelier ne conteste pas le fait que contrairement aux dispositions contractuelles, les locaux qu'elle loue sont désormais à usage d'entrepôt d'éléments d'ameublement, meubles meublants, tissus et objets décoratifs, pour le rez-de-chaussée et d'exposition d'articles du même genre pour le 1^{er} étage ; qu'elle n'est pas fondée à soutenir que l'activité ainsi développée dans les locaux n'est que la diversification de l'activité visée dans le bail, celle-ci étant celle de confection-sérigraphie, impression sur tissus, tricotage et filature, à l'exclusion de toute autre ; qu'il ne s'agit pas non plus d'une activité incluse ; que la destination des locaux loués a bien été modifiée ; Considérant que la société L'Atelier soutient vainement que les activités de filature ont déserté depuis longtemps le territoire national, cette activité

n'étant pas la seule visée par la clause de destination, et qu'elle devait faire face à des contraintes économiques ; qu'elle ne justifie pas de ce que son prédécesseur n'exerçait déjà plus les activités prévues au bail dès lors même qu'elle admet que la liste du matériel figurant en annexe à la cession mentionne la présence d'une machine à coudre à plat, d'une table de coupe, de deux machines à coudre et d'un ciseau de coupe et que l'extrait K Bis de la société Euro Confection révèle que celle-ci avait pour activité, outre l'achat, vente, import-export de textiles, la fabrication en sous-traitance ; Qu'il sera à ce stade relevé que la société L'Atelier s'est constituée quelques mois avant d'acquérir le fonds de commerce de la société Euro Confection, sous cette dénomination "L'Atelier, avec pour objet social, outre le négoce et fabrication de tous tissus pour l'habillement, l'ameublement etc., "la confection-sérigraphie, l'impression sur tissus, le tricotage et la filature" ; Considérant que la société L'Atelier n'établit pas la connaissance de la modification de la destination des locaux qu'aurait pu avoir sa bailleuse initiale, Mlle Perreau Pradier, avant son décès en 2003 ni la connaissance qu'auraient pu en avoir ses nièces et héritières, les dames Delagrangé, avant le constat d'huissier de justice dressé fin juin/début juillet 2004 ; que bien plus, M. Guillon, gérant de la société L'Atelier, a alors déclaré à l'huissier de justice constatant avoir bien une activité de "confection, sérigraphies, impression sur tissus" ; que par ailleurs, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, la description des lieux dans le procès verbal de constat de 2004 et celle faite dans le procès verbal de constat du 21 février 2008 diffèrent sur le point remarquable qu'il existait toujours en 2004, un petit local à usage d'atelier de teinture de tissus, distinct du dégagement affecté aux sanitaires, qui avait disparu en 2008 ; Considérant qu'en tout état de cause, la tolérance des bailleurs établie après juillet 2005, par l'attestation même du notaire des consorts Delagrangé qui décrit l'immeuble du n° 13 de la Villa Ribérolle comme un "bâtiment élevé sur rez-de-chaussée surélevé d'un étage, le tout à usage actuel de salle d'exposition commerciale et entrepôt", n'est pas créatrice de droits ; que contrairement à ce que soutient la société L'Atelier, l'acceptation par les consorts Delagrangé du renouvellement, expressément faite, avant l'expiration du délai de 3 mois prévu par l'article L 145-10 du code de commerce de façon à parer à toute éventualité, "sous les plus expresses réserves d'exploitation dans les conditions conformes au bail - activité - exploitant -entretien réparation - et sous réserve d'action résolutoire", ne caractérise pas l'acceptation tacite d'une déspecialisation, qui n'a jamais été demandée par la société L'Atelier et n'a jamais fait l'objet du document écrit prévu au bail, ni la renonciation des consorts Delagrangé à se prévaloir de la clause destination du contrat de bail faisant la loi des parties ; Considérant que l'infraction aux dispositions contractuelles est établie ; que la mauvaise foi prétendue des consorts Delagrangé n'est pas démontrée ; qu'elle ne saurait, en l'espèce, être tirée du seul fait que les consorts Delagrangé, qui se sont vu attribuer le 4 juillet 2005 les locaux donnés à bail aux termes d'un partage, ont, dans le contexte de la reprise des affaires de leur tante décédée, pu tolérer la modification de la destination

du bail puis ont délivré le commandement visant la clause résolutoire après la demande de renouvellement qui avait été présentée par la locataire avant que le bail n'atteigne la durée de 12 ans ; Considérant que la société L'Atelier n'a pas remédié à l'infraction reprochée dans le mois du commandement délivré le 25 février 2008 ; qu'elle ne prétend pas s'être, par la suite et dans le délai de 12 mois dont elle demande à présent à bénéficier, conformée aux stipulations contractuelles relatives à la destination des lieux ; que la demande de délai ne peut qu'être rejetée ; que sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres infractions reprochées, la clause résolutoire est acquise et le bail se trouve résilié de plein droit à compter du 25 mars 2008 ; Considérant que l'expulsion de la société L'Atelier et de tout occupant de son chef sera ordonnée en cas de non restitution volontaire des lieux dans les termes du dispositif ; que le sort des meubles trouvés dans les lieux sera régi en cas d'expulsion conformément aux dispositions des articles 65 et 66 de la loi du 9 juillet 1991 ; que l'indemnité d'occupation due par la société L'Atelier depuis l'acquisition de la clause résolutoire et jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clés, sera fixée, au vu des dispositions contractuelles stipulant qu'en cas d'acquisition de la clause résolutoire, "une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un huitième d'une annuité de loyer alors en vigueur sera due au bailleur", à la somme de 2.096 par mois soit 6.288 f par trimestre ; que les consorts Delagrangé seront déboutées du surplus de leur demande ; sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile Considérant que la société L'Atelier qui succombe sera condamnée aux dépens de première instance qui comprendront le coût du commandement du 25 février 2008 mais non les frais de constats ainsi qu'aux dépens d'appel ; que vu l'article 700 du code de procédure civile, la somme de 4.000 € sera allouée aux appelantes pour leurs frais irrépétibles, la demande de la société L'Atelier à ce titre étant rejetée » ;

Alors que, d'une part, si l'attitude passive du bailleur n'implique pas, à elle seule, un consentement à un changement de destination des lieux, il en va autrement si des actes positifs d'acceptation sont caractérisés ; qu'en relevant que la tolérance des bailleurs établie après juillet 2005, par l'attestation même du notaire des consorts DELAGRANGE, qui décrit l'immeuble loué comme un « bâtiment élevé sur rez-de-chaussée surélevé d'un étage, le tout à usage actuel de salle d'exposition commerciale et entrepôt », n'est pas créatrice de droits, quand ce document établissait pourtant un acte positif du bailleur démontrant son acceptation tacite du changement de destination, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé les articles 1728 et 1729 du Code civil ;

Alors que, d'autre part, les conventions doivent être exécutées de bonne foi ; qu'en estimant que la mauvaise foi des consorts DELAGRANGE dans la mise en oeuvre de la clause résolutoire ne serait pas démontrée, quand elle constatait pourtant que la clause avait été mise en oeuvre au moment précis

où le bail allait atteindre (le 1^{er} avril 2008) la durée de 12 ans permettant le dé plafonnement du montant du loyer, dé plafonnement auquel la SARL l'ATELIER avait fait échec par l'effet d'une demande de renouvellement signifiée le 30 novembre 2007, et que les bailleuses connaissaient depuis plus de trois ans le changement de destination, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1134 du Code civil.