

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 6 février 2013

N° de pourvoi: 11-24.708

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Tiffreau, Corlay et Marlange, SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à Mme X... veuve Y..., à Mme Anne Y... et à MM. Jean-Marie et Frédéric Y..., du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la SCP Horteur, Marigot et Bartoli-Crepin et contre M. Z... ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 145-51 du code de commerce ;

Attendu que lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales, a signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. A défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal de grande instance. La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble. Les dispositions du présent article sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 21 juin 2011), que par acte du 18 novembre 1992, Mme A... a donné à bail en renouvellement à M. Y... des locaux à usage commercial ; que le bail a de nouveau été renouvelé le 27 septembre 2001 et que M. Y... est décédé le 26 septembre 2002 laissant pour lui succéder son épouse Mme X..., usufruitière du tout, et ses trois enfants, Anne, Jean-Marie et Frédéric Y... (les consorts Y...), nus-proprétaires indivis pour un tiers chacun ; que Mme Y..., immatriculée depuis le 7 avril 2003, a notifié le 13 janvier 2009 à Mme A... une cession déspecialisation pour cause de retraite visant l'article L. 145-51 du code de commerce ; que par acte du 11 mars 2009, Mme A... a fait connaître son intention de racheter le fonds ; que les actes n'ont pas été signés et que Mme A... a assigné Mme Y... et les consorts Y... en nullité de l'acte du 13 janvier 2009 ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que le texte dérogatoire de l'article L. 145-51 du code de commerce, permettant une déspecialisation, ne peut être étendu à d'autres situations ou personnes que celles expressément visées, que Mme Y... n'est pas locataire mais seulement usufruitière du droit au bail, et que la circonstance qu'elle ait pu demander le bénéfice de ses droits à la retraite est insuffisante pour lui permettre de se prévaloir des dispositions de cet article, peu important qu'elle ait été mandatée par les nus-proprétaires indivis qui ne satisfont pas non plus aux conditions posées par le texte ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'article L. 145-51 du code de commerce bénéficie à l'usufruitier du droit au bail, immatriculé au registre du commerce et des sociétés pour le fonds qu'il exploite dans les lieux loués, s'il justifie de l'accord des nus-proprétaires pour la cession du bail, la cour d'appel a violé le texte précité ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 21 juin 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; 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 de Grenoble ;

Condamne Mme A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme A... à payer 2 500 euros à Mme Y... et aux consorts Y... ; rejette sa demande ; condamne Mme Y... et les consorts Y... à payer 1 500 euros à M. Z... ;

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 six février deux mille treize.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat aux Conseils, pour les consorts Y....

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré nul et de nul effet l'acte intitulé « notification au bailleur d'une cession de fonds de commerce contenant déspecialisation pour cause de retraite du preneur (article L 145-51 du code de commerce) » signifié à Madame Monique A... par Madame Monique Y... le 13 janvier 2009 ainsi que tous les actes subséquents et d'avoir, en conséquence, débouté les consorts Y... de l'intégralité de leurs prétentions ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE selon l'article L 145-51 du code de commerce, lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles ou commerciales, a signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son droit au bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification, étant précisé qu'à défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal de grande instance, ces dispositions étant également applicables à l'associé unique d'une eurl ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée lorsque celle-ci est titulaire du bail ; que ce texte dérogatoire, permettant une déspecialisation, ne peut être étendu à d'autres situations ou personnes que celles qu'il vise expressément ; qu'en l'espèce Mme X... veuve Y... n'est pas locataire mais seulement usufruitière du droit au bail dont ses trois enfants sont nus propriétaires indivis, de sorte qu'elle ne fait pas partie des personnes visées par l'article L 145-51 ; que les indivisaires, n'ayant pas demandé le bénéfice de leurs droits à la retraite ou n'ayant pas été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, ne rentrent pas non plus dans le cadre de ce texte ; que la circonstance que Mme X... veuve Y... ait pu demander le bénéfice de ses droits à la retraite est insuffisante pour lui permettre de se prévaloir des dispositions de l'article L 145-51 ; qu'il importe peu qu'elle ait été, comme elle le soutient, mandatée par les nus propriétaires indivis pour délivrer l'acte litigieux, dès lors que ces derniers ne satisfaisaient pas à l'une des conditions posées par le texte ; que l'acte de notification au bailleur du 13/01/2009, délivré sur le fondement d'un texte inapplicable, est nul et de nul effet, les demandes reconventionnelles de régularisation de l'acte de cession et de dommages et intérêts ne pouvant donc prospérer ;

ET AUX MOTIFS réputés adoptés du JUGEMENT QU'il n'est pas contesté que, de son vivant M. Y... père était seul propriétaire du fonds de commerce et seul bénéficiaire d'un contrat de bail commercial ; qu'il est également établi qu'il était marié sous le régime de la séparation de biens ; qu'à son décès, la propriété du fonds de commerce s'est trouvée démembrée et répartie, entre, d'une part, Madame X... veuve Y... pour l'usufruit et, d'autre part, ses trois enfants pour la nue-propriété ; que le bail s'est néanmoins poursuivi puisque Madame A... a perçu des loyers de la part de l'indivision Y... sans remettre en cause la situation ; que pour autant, seule Mme X... a fait l'objet, pour ce fonds de commerce, d'une inscription au registre du commerce et des sociétés en date du 7 avril 2003 ; qu'à ce sujet, il convient de relever que l'inscription n'a pas été effectuée en qualité de propriétaire du

fonds de commerce mais en qualité d'usufruitière ; que la question est alors de savoir si Mme X... peut être considérée comme la locataire du bail commercial et partant se prévaloir de la possibilité qui lui est offerte par les dispositions de l'article L 145-51 du code de commerce ; qu'il résulte des dispositions de l'article L 145-1 du code de commerce que le statut des baux commerciaux s'applique aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité par son propriétaire, exploitant ou artisan qui fait l'objet d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés ; que si pour Mme X... deux conditions peuvent être remplies, il n'en demeure pas moins qu'elle n'est pas propriétaire du fonds de commerce de sorte qu'elle ne peut à elle seule bénéficier de la qualité de locataire ; que c'est d'ailleurs pour cette raison que le projet de cession de droit au bail mentionne l'intervention de Mme X... et de tous ses enfants (...)

1) ALORS QUE le locataire, l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée ou le gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite, peut signifier à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé ; qu'ainsi que le constatent les juges du fond, Madame Y... était seule immatriculée au registre du commerce pour le fonds exploité dans les lieux et avait demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ; que dès lors le droit de céder le bail (le projet de cession mentionnant l'intervention de Madame Y... et de ses trois enfants nus propriétaires indivis) ne pouvait être limité que dans la mesure où le nouveau commerce aurait été incompatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble ; qu'en considérant que Madame Y... n'avait pu valablement signifier son projet de cession avec déspecialisation au bailleur, faute d'être locataire mais seulement usufruitière du droit au bail et faute pour les nus-propriétaires de faire également valoir leurs droits à la retraite, la Cour d'appel a violé l'article L 145-51 du Code de commerce ;

2) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE la nullité d'un acte de procédure est susceptible d'être couverte par un acte postérieur accompli par celui qui entend l'opposer ; qu'en ne recherchant pas, comme il lui était demandé, si l'exercice par Madame A..., le 11 mars 2009, de son droit de rachat du fonds de commerce ne suffisait à purger, à son égard, l'acte du 13 janvier 2009 de la nullité alléguée, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 117 et suivants du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry , du 21 juin 2011

Textes appliqués :

· Cour d'appel de Chambéry, 21 juin 2011, 10/00109