

**Cour de cassation
Chambre commerciale**

13 septembre 2017
n° 16-15.049
Texte(s) appliqué

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation Chambre commerciale 13 septembre 2017 N° 16-15.049

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COMM. CGA

COUR DE CASSATION _____

Audience publique du 13 septembre 2017

Rejet

Mme MOUILLARD, président

Arrêt no 1099 FS P+B

Pourvoi no P 16-15.049

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, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la société d'Arsine, société à responsabilité limitée, dont le siège est 17 rue de la Fruitière, 05220 Le Monetier Les Bains,

contre l'arrêt rendu le 28 janvier 2016 par la cour d'appel de Grenoble (chambre commerciale), dans le litige l'opposant :

1 / à M. Gilles B.,

2 / à Mme Lydie G.,

tous deux domiciliés 11 bis rue Pasteur, 05100 Briançon,

3 / à M. Jean Christophe B.,

4 / à M. Jean Philippe T.,

5 / à Mme Sarah F.,

tous trois domiciliés La Brasera, 18 rue Saint Eldrade, 05220 Le Monetier Les Bains,

défendeurs 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, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 7 juin 2017, où étaient présents : Mme Mouillard, président, Mme Laporte, conseiller rapporteur, Mme Riffault Silk, conseiller doyen, Mme B., M. G., Mmes Darbois, Orsini, Poillot Peruzzetto, MM. Sémériva, Cayrol, Mme Champalaune, conseillers, M. C., Mmes T., Le Bras, M. Gauthier, Mme de Cabarrus, conseillers référendaires, M. Graveline, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Laporte, conseiller, les observations de Me Haas, avocat de la société d'Arsine, l'avis de Mme Pénichon, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 28 janvier 2016), que Mme G. et M. B. ont consenti un bail commercial à la société d'Arsine en l'autorisant à donner en location gérance le fonds de commerce exploité dans les locaux ; qu'après avoir obtenu judiciairement une dispense à l'obligation d'exploitation personnelle du fonds pendant le délai prévu par l'article L. 144-3 du code de commerce, la société d'Arsine a conclu plusieurs contrats de location gérance, dont en dernier lieu avec Mme F. et MM. B. et T. ; qu'invoquant le non respect par la société d'Arsine de ce délai, Mme G. et M. B. l'ont assignée ainsi que les locataires gérants en nullité du contrat ;

Attendu que la société d'Arsine fait grief à l'arrêt d'annuler ce contrat alors, selon le moyen, que le preneur qui a obtenu l'autorisation du président du tribunal de grande instance de concéder une location gérance avant d'avoir exploité le fonds de commerce pendant deux années n'a pas à obtenir une nouvelle autorisation avant la conclusion d'un contrat de location gérance ultérieur ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, a violé les articles L. 144-3 et L. 144-4 du code de commerce ;

Mais attendu qu'après avoir constaté que la dispense de la condition d'exploitation exigée par l'article L. 144-3 du code de commerce avait été accordée à la société d'Arsine, qui s'était prévalu de l'état de santé de sa gérante, pour « cette location gérance », et relevé que cette dispense qui avait été ainsi donnée en considération d'éléments factuels rendant alors impossible l'exploitation personnelle du fonds, n'était pas définitive de sorte qu'il appartenait à la société d'Arsine d'en réitérer la demande avant la conclusion de chaque contrat de location gérance, la cour d'appel a pu en déduire qu'en l'absence de dispense obtenue pour le contrat en cours, celui-ci était nul ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société d'Arsine aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du treize septembre deux mille dix sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Haas, avocat aux Conseils, pour la société d'Arsine

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR prononcé la nullité du contrat de location gérance en cours conclu entre la société d'Arsine et les consorts B., T. et F. ;

AUX MOTIFS QUE, selon l'article L. 144-3 du code de commerce, les personnes physiques ou morales qui concèdent une location gérance doivent avoir exploité pendant deux années au moins le fonds où l'établissement artisanal mis en location gérance ; que l'article L. 144-4 prévoit toutefois que « le délai prévu par l'article L. 144-3 peut être supprimé ou réduit par ordonnance du président du tribunal de grande instance rendue sur simple requête de l'intéressé, le ministère public entendu, notamment lorsque celui-ci justifie qu'il est dans l'impossibilité d'exploiter son fonds personnellement ou par l'intermédiaire de préposés » ; que la nullité de la convention de location gérance conclue en méconnaissance des délais prévus à l'article L. 144-3 et sans autorisation judiciaire est une nullité absolue et d'ordre public qui peut être invoquée par tout intéressé et qui n'est pas susceptible de régularisation ; qu'il est établi que, pour le premier contrat de location gérance conclu le 4 novembre 2003, se prévalant de l'état de santé de sa gérante, la société d'Arsine a, par une ordonnance du 6 novembre 2003 du président du tribunal de grande instance de Gap, été dispensée de la condition exigée par l'article L. 144-3 du code de commerce et « autorisée en conséquence à procéder à cette location gérance » ; qu'il n'est pas contesté qu'elle a donné par la suite son fonds en location gérance sans nouvelle dispense du respect du délai de deux ans et notamment en novembre 2011 à MM. B., T. et M. ; que la dispense fondée sur l'article L. 144-4 du code de commerce n'est pas définitivement acquise à la locataire gérante puisque donnée en considération d'éléments factuels rendant impossible l'exploitation personnelle à la date de la requête ; qu'il appartenait par conséquent à la société d'Arsine de solliciter du président du tribunal de grande instance une dispense d'exploitation avant la conclusion de chaque contrat de location gérance, étant observé que l'autorisation judiciaire est postérieure à la première location gérance conclue le 4 novembre 2003 ; que, par conséquent, le contrat de location gérance conclu en violation des conditions exigées du loueur est atteint d'une nullité absolue ;

ALORS QUE le preneur qui a obtenu l'autorisation du président du tribunal de grande instance de concéder une location gérance avant d'avoir exploité le fonds de commerce pendant deux années n'a pas à obtenir une nouvelle autorisation avant la conclusion d'un contrat de location gérance ultérieur ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, a violé les articles L. 144-3 et L. 144-4 du code de commerce.

Composition de la juridiction : Mme MOUILLARD, Mme Pénichon, M. Graveline, Mme Laporte, Me Haas
Décision attaquée : cour d'appel Grenoble ch. commerciale 2016-01-28