

Cour de cassation

chambre commerciale

Audience publique du 15 novembre 2017

N° de pourvoi: 16-19131

ECLI:FR:CCASS:2017:CO01384

Publié au bulletin

Rejet

M. Rémerly (conseiller doyen faisant fonction de président), président

SCP Ohl et Vexliard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 4 avril 2016), que M. X... a acquis, au titre des opérations de la liquidation judiciaire de M. Y..., le fonds de commerce de celui-ci, exploité dans des locaux donnés à bail par la SCI Avenir musique, aux droits de laquelle est venue M. Z... (le bailleur) ; que par un acte du 16 mai 2011, M. X... a lui-même cédé le fonds ainsi acquis à la société Les Gourmands, qui a cessé de payer les loyers à compter de juillet 2012 et a été mise en liquidation judiciaire le 5 octobre suivant ; que le bailleur a assigné M. X... en paiement des loyers en se prévalant de la clause de garantie insérée au contrat de bail ; que M. X... s'y est opposé en faisant valoir que cette clause devait être réputée non écrite en application de l'article L. 622-15 du code de commerce, ayant lui-même acquis le fonds, avec le droit au bail, dans le cadre de la liquidation judiciaire du précédent preneur ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le condamner au paiement des loyers alors, selon le moyen :

1°/ qu'aux termes de l'article L. 622-15 du code de commerce, lorsque la cession d'un bail commercial intervient dans le cadre d'une procédure collective, et est opérée par le liquidateur, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire est réputée non écrite ; qu'il s'ensuit que toute personne venant aux droits du

précédent titulaire du bail ne peut se voir opposer dans l'avenir, à l'occasion de toute autre cession, quelles qu'en soient les modalités, les obligations découlant d'une telle clause ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé, par refus d'application, le texte susvisé ;

2°/ qu'aux termes de l'article L. 622-15 du code de commerce, lorsque la cession d'un bail commercial intervient dans le cadre d'une procédure collective, et est opérée par le liquidateur, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire est réputée non écrite ; que la clause réputée non écrite est censée n'avoir jamais existé ; qu'en relevant, pour statuer comme elle l'a fait et retenir que la clause de garantie serait demeurée valide entre MM. Z... et X..., que le renouvellement du bail se serait opéré aux mêmes clauses et conditions du bail venu à expiration cependant que celui-ci se trouvait expurgé de ladite clause, réputée non écrite, la cour d'appel a derechef violé, par refus d'application, le texte susvisé ;

Mais attendu que si l'article L. 641-12, alinéa 2, du code de commerce, qui autorise le liquidateur à céder le bail des locaux utilisés pour l'activité du débiteur, répute non écrite toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire, cette règle ne profite qu'au preneur en liquidation judiciaire de sorte qu'une telle clause retrouve son plein effet au profit du bailleur en cas de nouvelle cession du bail selon les modalités de droit commun ; que le moyen, qui postule le contraire, n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le second moyen, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... 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 quinze novembre deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Ohl et Vexliard, avocat aux Conseils, pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

En ce que l'arrêt infirmatif attaqué a condamné M. X... à payer à M. Z... la somme de 23 998,00 € au titre des loyers impayés par la société Sarl Les Gourmands, majorée de 10 % et des intérêts au taux légal à compter du 19 octobre 2012 ;

Aux motifs propres que Bruno X..., locataire commercial d'un fonds appartenant à Marc Z... suivant bail intervenu le 27 avril 2000 et renouvelé le 1er mai 2009 entre Kumarazamy Y... et la SCI AVENIR MUSIQUE aux droits desquels ils se sont respectivement trouvés, a vendu ce fonds le 16 mai 2011 à la SARL LES GOURMANDS qui a cessé de payer les loyers en juillet 2012 et a été placée en liquidation judiciaire le 5 octobre 2012 ; que Marc Z..., se prévalant de la clause de garantie insérée au bail a assigné en paiement Bruno X... devant le tribunal de grande instance de Auch qui a condamné ce dernier à lui payer la somme de 23 998 euros au titre des loyers impayés depuis le mois de juillet 2012 ; que Marc Z... a été condamné à payer à Bruno X... une somme de 8 000 euros à titre d'indemnité compensatrice du préjudice consécutif à l'absence de diligences du bailleur auprès du mandataire liquidateur ; que pour écarter les dispositions de l'article L 622-15 du code de commerce prévoyant que toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire est « réputée non écrite », le jugement frappé d'appel a relevé que ladite clause ne concernait pas les loyers dus par Kumarazamy Y... mais ceux dus par la SARL LES GOURMANDS ; que c'est en vain que Bruno X... argue du fait que le fonds lui a été cédé à l'occasion d'une procédure collective par le liquidateur de Kumarazamy Y... pour soutenir que ces dispositions doivent s'appliquer et l'exonérer de toute solidarité, puisque c'est en dehors d'un tel cadre qu'il a revendu ce fonds de gré à gré à la SARL LES GOURMANDS à laquelle les loyers sont réclamés ;

que l'absence de mention de cette garantie qu'il relève dans l'acte de cession du fonds à ladite société est inopérante pour en conclure qu'il ne serait pas tenu à garantie, ledit acte faisant en effet expressément référence au bail du 27 avril 2000 ainsi qu'à sa reconduction à compter du 1er mai 2009, en mentionnant l'acquiescement de la SARL LES GOURMANDS à ses dispositions et la dispense pour le notaire d'en faire une relation complète ; que sur l'argumentation subsidiaire de Bruno X... tenant à la non application de la clause de garantie par suite du renouvellement du bail, qu'il sera relevé que celui-ci s'est renouvelé aux mêmes clauses et conditions, sauf quant au montant du loyer fixé par jugement du 2 mars 2010 ; que c'est donc en vain que Bruno X..., ayant lui-même dans l'acte conclu avec le liquidateur de Kumarazamy Y... le 7 mai 2003, acquiescé à la clause de garantie insérée dans le bail du 27 avril 2000, soutient qu'il appartenait à Marc Z... de demander la reprise du paragraphe la prévoyant lors de l'instance en renouvellement pour être reçu dans ses prétentions, dans la mesure où il ne rapporte pas la preuve que cette clause a été supprimée par le liquidateur ; qu'il échoue également à démontrer le caractère léonin de la clause en se référant à une jurisprudence selon laquelle un tel caractère découlerait de la durée indéterminée de la garantie puisque, ayant lui-même été partie au renouvellement du bail, il s'est ainsi trouvé engagé pour une période déterminée (9 ans) au cours de laquelle a eu lieu la cession ; que c'est donc par de justes motifs que les premiers juges ont retenu que, la clause de garantie demeurant valable entre les parties, Marc Z... se trouvait bien fondé à obtenir le paiement des loyers impayés de juillet 2012 à septembre 2013, outre la taxe d'ordures ménagères 2012 et 2013, la demande incidente de Marc Z... de paiement du loyer d'octobre 2013 au motif qu'un nouveau bail n'est intervenu qu'à compter du 1er novembre 2013 devant être rejetée, dès lors que les clés des locaux ont été restitués le 20 septembre 2013 ; que les premiers juges qui n'ont pas recherché en quoi la majoration de 10 % des loyers impayés outre la majoration de 5

points de l'intérêt légal présentaient un caractère manifestement excessif pour être écartées dans leur totalité doivent être réformés sur ce point, les sommes réclamées par Marc Z... de ce chef devant être accordées seulement à hauteur de la majoration de 10 % (arrêt, pages 2 et 3) ;

Et aux motifs, adoptes des premiers juges, que sur l'application de l'article L 622-15 du code de commerce, la simple lecture de ces dispositions révèle qu'elles sont inapplicables en l'espèce ; qu'en effet, la clause de garantie invoquée par Monsieur Z... ne concerne pas les loyers dûs par Monsieur Y... mais ceux dûs par la SARL LES GOURMANDS ; sur les effets du bail renouvelé suite au congé signifié le 18 octobre 2008, il n'est pas utilement contesté que le bail renouvelé suite à un congé est un nouveau bail ; qu'il est de principe jurisprudentiel, s'agissant de baux commerciaux, qu'à défaut de convention contraire, le renouvellement du bail s'opère aux clauses et conditions du bail venu à expiration (Civ. 3ème 17.05.06) ; que le jugement rendu le 2 mars 2010 ne s'est aucunement prononcé sur le maintien de la clause de garantie ; qu'il n'est pas allégué que les parties au bail auraient conclu une convention mettant fin à cette garantie ; qu'il y a lieu d'en déduire que la clause de garantie demeure valide entre les parties à l'instance ; que sur la créance de M. Z..., sans qu'il y ait lieu d'opérer, ainsi que le suggère Monsieur X..., une distinction entre loyers impayés et indemnité d'occupation (le bail s'est poursuivi jusqu'en septembre 2013, date de restitution des clés par le liquidateur), au titre de la clause de garantie, Monsieur Z... est fondé à obtenir le paiement des sommes suivantes : loyers de juillet à novembre 2012 : 7 383 € ; loyers de novembre 2012 à septembre 2013 : 16 242 € ; taxe ordures ménagères 2012 et 2013 : 372 € (jugement, pages 3 et 4) ;

Alors qu'aux termes de l'article L 622-15 du code de commerce, lorsque la cession d'un bail commercial intervient dans le cadre d'une procédure collective, et est opérée par le liquidateur, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire est réputée non écrite ; qu'il s'ensuit que toute personne venant aux droits du précédent titulaire du bail ne peut se voir opposer dans l'avenir, à l'occasion de toute autre cession, quelles qu'en soient les modalités, les obligations découlant d'une telle clause ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé, par refus d'application, le texte susvisé ;

Et alors qu'aux termes de l'article L 622-15 du code de commerce, lorsque la cession d'un bail commercial intervient dans le cadre d'une procédure collective, et est opérée par le liquidateur, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire est réputée non écrite ; que la clause réputée non écrite est censée n'avoir jamais existé ; qu'en relevant, pour statuer comme elle l'a fait et retenir que la clause de garantie serait demeurée valide entre MM. Z... et X..., que le renouvellement du bail se serait opéré aux mêmes clauses et conditions du bail venu à expiration cependant que celui-ci se trouvait expurgé de ladite clause, réputée non écrite, la cour d'appel a derechef violé, par refus d'application, le texte susvisé.

SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

En ce que l'arrêt infirmatif attaqué a débouté M. X... de sa demande indemnitaire reconventionnelle dirigée contre M. Z... ;

Aux motifs que la demande reconventionnelle de Bruno X... pour être indemnisé du préjudice qu'il aurait subi du fait que Marc Z... s'est abstenu des diligences qui lui incombait pour faire résilier le bail a été correctement appréciée par le premier juge qui l'a rejetée à bon droit, en relevant la rapidité de ses réactions le 17 août 2012 et le 28 septembre 2012 dès le non paiement du loyer de juillet 2012, s'agissant de la situation antérieure au prononcé de la liquidation judiciaire de la SARL LES GOURMANDS le 5 octobre 2012 ; que s'agissant toutefois de la période postérieure à cette date, Marc Z... qui a fait valoir à bon droit le caractère aléatoire d'une procédure judiciaire en résiliation de bail à l'initiative du liquidateur, a régulièrement procédé à sa déclaration de créance auprès de ce dernier, sans qu'il puisse être établi qu'au sens de l'article L 641-12 du code de commerce, son comportement soit à l'origine d'une perte de chance pour Bruno X... qui a ainsi été indemnisé à tort à hauteur de 8 000 euros de ce chef par le premier juge qui sera réformé sur ce point (arrêt, pages 3 et 4) ;

Alors qu'en opposant aux prétentions indemnitaires de M. X... le caractère aléatoire d'une procédure judiciaire en résiliation de bail à l'initiative du liquidateur au lieu de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si M. Z... n'avait pas commis une faute, à l'origine d'un préjudice indemnifiable, en s'abstenant de mettre en demeure le liquidateur de prendre parti sur la continuation du bail, afin de pouvoir, au terme du délai de trois mois imparti à ce dernier, faire constater la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire du 5 octobre 2012, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Agen, du 4 avril 2016