

Texte intégral

FormationCass : Formation restreinte hors RNSM/NA  
updatedByCass : 2023-04-25  
Solution : Cassation  
Chainage : 2021-06-03Cour d'appel de Paris I921/00422  
idCass : 643f867fad85da04f53a393d  
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2023:CO00324  
Publications : Publié au Bulletin  
Formation de diffusion : F B  
numéros de diffusion : 324

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

COMM.

FB

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 19 avril 2023

Cassation

M. VIGNEAU, président

Arrêt n° 324 F-B

Pourvoi n° K 21-20.655

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
-----

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET  
ÉCONOMIQUE, DU 19 AVRIL 2023

La société du [Adresse 3], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n°  
K 21-20.655 contre l'arrêt rendu le 3 juin 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 9), dans le  
litige l'opposant :

1°/ à la société MJC2A, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 4], en  
la personne de M. [E] [O], prise en qualité de liquidateur judiciaire de la société Feel Good Coffee,

2°/ à la société Feel Good Coffee, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, dont le siège est  
[Adresse 3], prise en la personne de son liquidateur judiciaire M. [E] [O],

3°/ à la société SLR Sushi, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Fontaine, conseiller, les observations de la SAS Bouilloche, Colin, Stoclet et  
Associés, avocat de la société du [Adresse 3], de Me Bertrand, avocat de la société MJC2A, ès qualités,  
après débats en l'audience publique du 7 mars 2023 où étaient présents M. Vigneau, président, Mme  
Fontaine, conseiller rapporteur, Mme Vaissette, conseiller doyen, et Mme Mamou, greffier de chambre,

la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 juin 2021), le 10 mai 2013, la SCI du [Adresse 3] (la SCI) a consenti un bail commercial à la société Feel Good Coffee.

2. Un jugement du 27 août 2020 a prononcé la résolution du plan de redressement de la société Feel Good Coffee et mis cette dernière en liquidation judiciaire, la société MJC2A étant désignée en qualité de liquidateur.

3. Le 5 octobre 2020, la SCI a délivré au liquidateur un commandement de payer les loyers postérieurs au jugement d'ouverture, puis demandé, par une requête du 3 novembre 2020, la résiliation du bail.

4. Le 6 octobre 2020, le liquidateur a saisi le juge-commissaire afin que soit autorisée la cession de gré à gré du fonds de commerce de la société débitrice, en ce compris le bail commercial, en application de l'article L. 642-19 du code de commerce.

5. Par une ordonnance du 17 décembre 2020, le juge-commissaire a, en dépit de l'opposition de la SCI, autorisé la cession du fonds de commerce de la société débitrice au profit de la société SLR Sushi.

#### Examen des moyens

##### Sur le premier moyen

##### Enoncé du moyen

6. La SCI fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande de résiliation du bail et d'ordonner la cession de gré à gré du fonds de commerce de la société Feel Good Coffee au profit de la société SLR Sushi, alors que « le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut relever d'office un moyen sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations sur ce point ; qu'en relevant d'office le moyen selon lequel "la demande du bailleur de résiliation du bail est une demande nouvelle et il y a lieu de relever d'office son irrecevabilité en

application de l'article 564 du code de procédure civile" sans inviter, au préalable, la SCI du [Adresse 3] à présenter ses observations sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 16 du code de procédure civile :

7. Aux termes de ce texte, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

8. Pour déclarer irrecevable la demande de la SCI tendant à voir constater la résiliation du bail, l'arrêt retient que cette demande est nouvelle et qu'il y a lieu de relever d'office son irrecevabilité en application de l'article 564 du code de procédure civile.

9. En statuant ainsi, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations sur ce moyen qu'elle relevait d'office, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Et sur le second moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

10. La SCI fait grief à l'arrêt d'ordonner la cession de gré à gré du fonds de commerce précédemment exploité par la société Feel Good Coffee au profit de la société SLR Sushi, alors « qu'en application de l'article L. 642-19 du code de commerce, en cas de liquidation judiciaire le juge-commissaire autorise, aux prix et conditions qu'il détermine, la vente de gré à gré des autres biens du débiteur ; que la cession du droit au bail se fait aux conditions prévues par le contrat de bail ; qu'en l'espèce, la société SCI du [Adresse 3] faisait valoir que, même en cas de liquidation judiciaire, le respect des conditions et clauses prévues au bail commercial s'imposaient au juge-commissaire dans le cadre d'une cession du fonds de commerce et en conséquence qu'une cession de fonds de commerce et de bail commercial ne pouvait être autorisée par le juge commissaire sans l'agrément du bailleur dès lors que celui-ci était exigé par les clauses du bail ; qu'en retenant, pour confirmer l'ordonnance autorisant la cession du fonds de commerce, que l'article 6.1.8 du contrat imposant l'agrément du bailleur pour toute cession du bail ne s'appliquait

pas en cas de cession de fonds de commerce, la cour d'appel a violé l'article L. 642-19 du code de commerce, dans sa rédaction applicable au litige issue de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, ensemble l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction applicable antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, aujourd'hui article 1103 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et les articles L. 145-16, dans sa rédaction antérieure à la loi du 14 mai 2022, L. 641-12 et L. 642-19 du code de commerce :

11. Il résulte de la combinaison de ces textes qu'en cas de liquidation judiciaire, la cession du droit au bail, seule ou même incluse dans celle du fonds de commerce, autorisée par le juge-commissaire, se fait aux conditions prévues par le contrat à la date du jugement d'ouverture, à l'exception de la clause imposant au cédant des obligations solidaires avec le cessionnaire. En conséquence, le bailleur est fondé à se prévaloir de la clause du bail prévoyant l'agrément du cessionnaire par le bailleur.

12. Pour rejeter la contestation de la SCI, qui s'opposait à la cession du fonds incluant le droit au bail en soutenant qu'il résultait de l'article 6.1.8 du bail que la cession était subordonnée à son agrément, l'arrêt retient que cette clause ne s'applique qu'en cas de cession du bail et non du fonds de commerce, comme c'est le cas en l'espèce.

13. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 3 juin 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ;

Condamne la société MJC2A, en qualité de liquidateur de la société Feel Good Coffee, aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf avril deux mille vingt-trois.