

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 19 décembre 2012

N° de pourvoi: 11-21.340

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 27 juin 2011), que les époux X... ont consenti à la société Bareyre antiquités & home galerie (la société Bareyre) un bail de locaux à usage commercial dans un immeuble situé à l'angle de la rue ... et de la rue..., comportant une clause d'indivisibilité des biens loués ; que par acte du 12 septembre 2003, les époux X... ont vendu la partie de l'immeuble située... à la société Immo CL, qui l'a cédée à la société Alfran Immobilier selon acte du 16 juillet 2007, les deux actes de vente successifs précisant que le loyer serait réparti entre les deux propriétaires à raison de 35 % pour les époux X... et 65 % pour la société Immo CL, puis la société Alfran immobilier ; que l'autre partie de l'immeuble a été vendue par les époux X... à la SCI du Petit Baron ; que par acte du 14 mai 2007, la société Bareyre a sollicité le renouvellement du bail auprès des deux propriétaires moyennant un loyer annuel de 2 537, 64 euros pour la société Immo CL et de 1 544, 56 euros pour la SCI du Petit Baron ; que la société Alfran immobilier a saisi le juge des loyers commerciaux en déplaçonnement du loyer correspondant à la fraction de l'immeuble qu'elle avait acquise ;

Attendu que la société Alfran immobilier fait grief à l'arrêt de dire son action irrecevable, alors, selon le moyen :

1°/ que l'indivisibilité d'un bail commercial cesse à son expiration ; qu'un bail commercial renouvelé est un nouveau bail et non le prolongement d'un bail antérieur ; que le nouveau bail prend effet, soit à la date pour laquelle un congé à été donné, soit si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande ; qu'en

considérant qu'en l'absence de congé le bail commercial n'avait en l'espèce, jamais cessé, après avoir constaté que la société preneuse avait adressé, le 14 mai 2007, une demande de renouvellement du bail, ce qui avait entraîné la cessation du bail précédent contenant une clause d'indivisibilité et la naissance d'un nouveau bail, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 145-12 du code de commerce ;

2°/ que l'acte authentique de vente du 16 juillet 2007 titrant la société Alfran immobilier se bornait à faire état des déclarations du vendeur relatives à l'existence des deux baux commerciaux des 26 avril 1989 et 5 juin 2000 (lire janvier) portant sur les locaux du rez-de-chaussée et à la circonstance qu'à la suite de la vente par M. et Mme X... à la SCI Immo CL de l'immeuble objet des présentes, la société dénommée Bareyre antiquités s'était retrouvée locataire de M. et Mme X... pour une partie et de la société Immo CL pour une autre partie, étant précisé qu'il avait été convenu que le loyer payé par le locataire serait réparti de la manière suivante : 35 % pour M. et Mme X..., 65 % pour la SCI Immo CL ; qu'en affirmant, pour retenir que le bail était demeuré indivisible, que la clause d'indivisibilité figurant dans le contrat de bail liant les époux X... à la SARL Bareyre antiquités, " a été expressément mentionnée dans l'acte notarié du 16 juillet 2007 par lequel la société Alfran immobilier a acquis la partie de l'immeuble donnant... ", bien que la clause d'indivisibilité entre les locaux du... et ceux du... n'avait jamais été expressément rappelé audit acte, la cour d'appel a dénaturé l'acte susvisé en violation de l'article 1134 du code civil ;

3°/ qu'en se bornant à affirmer qu'à l'égard de la société Alfran immobilier, le bail s'était renouvelé aux clauses et conditions du bail expiré dans la mesure où la société Alfran immobilier n'avait pas répondu dans les trois mois à la signification du 14 mai 2007, par laquelle le locataire sollicitait le renouvellement du bail, sans rechercher, comme elle y avait été invitée, si la société Alfran immobilier, dont l'acte de vente ne faisait pas mention de la demande de renouvellement du 14 mai 2007 signifiée à la société Immo CL, n'avait pas été informée trop tardivement de cette demande pour y répondre, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 145-10 et L. 145-12 du code de commerce ;

4°/ qu'en se bornant à affirmer que le bail renouvelé était indivisible, sans rechercher comme elle y avait été invitée, si la société preneuse n'avait pas, en toute hypothèse, rendu impossible toute indivisibilité des lieux loués en prévoyant, elle-même, deux loyers distincts dans sa demande de renouvellement de bail, ce qui portait nécessairement atteinte à l'unicité du bail antérieur et invitait chacun des bailleurs à conclure un bail séparé, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 du code civil et L. 143-12 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société Alfran immobilier n'avait pas répondu dans les trois mois à la signification du 14 mai 2007 par laquelle le locataire sollicitait le renouvellement du bail, la cour d'appel sans être tenue de procéder à des recherches qui ne lui étaient pas demandées ou que ses constatations rendaient inopérantes, en a exactement déduit qu'en application de l'article L. 145-10 du code de commerce, le bail s'était renouvelé aux clauses et conditions du bail expiré, y compris la clause relative à l'indivisibilité des locaux et que la société Alfran immobilier ne pouvait engager seule

l'action en fixation judiciaire du loyer du bail ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Alfran immobilier aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Alfran immobilier à payer à la société Bareyre la somme de 2 500 euros, rejette la demande de la société Alfran immobilier ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf décembre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la société Alfran immobilier.

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir accueilli l'exception de nullité soulevée par la société Bareyre Antiquités et constaté la nullité de l'action en fixation judiciaire du loyer commercial engagée par la société Alfran Immobilier ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE c'est par des motifs pertinents que la cour adopte que le premier juge a légalement justifié sa décision qui mérite confirmation ; qu'il suffira de rappeler, respectivement d'ajouter, que le contrat de bail liant les époux X... à la SARL Bareyre Antiquités comporte une clause d'indivisibilité qui a été expressément mentionnée dans l'acte notarié du 16 juillet 2007 par lequel la société Alfran Immobilier a acquis la partie de l'immeuble donnant... ; que cette indivisibilité porte sur un local unique comportant une surface de vente et des réserves composées d'une partie avec vitrine donnant... et une partie avec vitrines servant à l'usage d'atelier et donnant rue..., les deux parties n'étant pas séparées ; que si l'indivisibilité peut cesser à l'expiration du bail, force est de constater qu'en l'absence de congé le bail n'a jamais cessé, dès lors qu'à l'égard de la société Alfran Immobilier et en application de l'article L 145-10 du code de commerce, le bail s'est renouvelé aux clauses et conditions du bail expiré y compris les clauses accessoires qu'aucune juridiction n'a le pouvoir de modifier, la société Alfran Immobilier n'ayant pas répondu dans les trois mois de la signification du 14 mai 2007 par laquelle le locataire sollicitait le renouvellement du bail ; que s'agissant d'un bail indivisible, le bailleur qui engage une action en justice doit recueillir le consentement des co-indivisaires dans les conditions posées par l'article 815-3 du code civil ; qu'à défaut son

action est entachée d'une irrégularité de fond constituée par le défaut de pouvoir ; que la société Alfran Immobilier qui n'était pas titulaire de deux tiers des droits indivis et n'avait pas recueilli le consentement de la SCI du Petit Baron ne pouvait engager seule l'action en fixation judiciaire du loyer ; que le défaut de pouvoir constitue une irrégularité affectant l'action engagée par Alfran Immobilier ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE (...) par acte notarié du 26 avril 1989, les époux X... ont donné à bail à la SARL Bareyre un local commercial situé dans une maison sise à Agen n°... et rue... n° 5, composé d'un magasin en rez-de-chaussée et d'une cave le tout dans l'immeuble cadastré GH n° 294 pour une contenance de 2a 90ca ; qu'il est précisé que « étant formellement entendu que les biens loués forment un tout et que la location doit être considérée comme indivisible et à titre commercial pour la totalité » ; que selon acte notarié du 5 janvier 2000, M. et Mme X... ont donné à bail à la SARL Bareyre pour une durée de neuf années entières, commençant à courir le 1er mai 1998 pour se terminer le 30 avril 2007, renouvellement d'un précédent bail du 26 avril 1989 ; que par acte notarié du 12 septembre 2003, les époux X... ont cédé à la société Immo CL l'immeuble immobilier sis... « désigné comme parcelle provenant de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune originairement cadastré section BH. n° 294 pour une superficie de 2a 90ca, dont le surplus restant appartenir au vendeur est désormais cadastré section BH. n° 2013 pour une superficie de 01a 40ca ; qu'il est précisé qu'il est convenu entre le vendeur et l'acquéreur que le loyer payé par la société Bareyre « sera partagé entre les deux propriétaires de la manière suivante 35 % pour les époux X... 65 % pour la société Immo CL ; que la société Alfran a acquis de la société Immo CL selon acte notarié du 16 juillet 2007 l'immeuble sis... cadastré BH n° 1012, l'acte notarié rappelant qu'il est convenu entre les époux X... et la société Immo Cl que le loyer payé serait réparti entre les deux propriétaires de la manière suivante 35 % pour les époux X... 65 % pour la société Immo ; que par acte d'huissier du 14 mai 2007, la SARL a sollicité le renouvellement du bail du chef des deux propriétaires venus en cours de bail aux droits des époux X..., à savoir la SCI Immo Cl pour le local... et la SCI du Petit Baron pour le local... à effet du 1er mai 2007 ; que cette demande a été faite moyennant un loyer annuel de 2537, 64 euros pour la SCI Immo ICL et 2540, 56 € pour la société du Petit Baron ; que la société Alfran Immobilier, venant aux droits de la société Immo CL a indiqué aux preneur qu'elle entendait voir porter le montant des loyers à la somme annuelle de 9 600 € HT et HC pour la partie des biens loués dont elle est propriétaire ; que le bail ayant fait l'objet d'une demande de renouvellement de la part du preneur sans congé donné par la société Alfran, il ne saurait être valablement soutenu que l'indivisibilité du bail a cessé ; que par ailleurs si la société Immo CL aux droits de laquelle vient la société Alfran a acquis une parcelle distincte portant sur des surfaces matériellement bien délimitées, il n'en reste pas moins que l'acte notarié a inclus les mentions du bail antérieur lequel s'est poursuivi aux conditions prévues initialement moyennant un loyer par pourcentage copropriétaires concerné ; qu'il s'ensuit que l'action de la société Alfran Immobilier exercée en l'absence de pouvoirs de la société du Petit Baron est entachée de nullité en application de l'article 117 du code de procédure civile ; qu'il convient de constater la nullité de l'action ;

1°) ALORS QUE l'indivisibilité d'un bail commercial cesse à son expiration ; qu'un bail commercial renouvelé est un nouveau bail et non le prolongement d'un bail antérieur ; que le nouveau bail prend effet, soit à la date pour laquelle un congé à été donné, soit si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande ; qu'en considérant qu'en l'absence de congé le bail commercial n'avait en

l'espèce, jamais cessé, après avoir constaté que la société preneuse avait adressé, le 14 mai 2007, une demande de renouvellement du bail, ce qui avait entraîné la cessation du bail précédent contenant une clause d'indivisibilité et la naissance d'un nouveau bail, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L 145-12 du code de commerce ;

2°) ALORS QUE l'acte authentique de vente du 16 juillet 2007 titrant la société Alfran Immobilier se bornait à faire état des déclarations du vendeur relatives à l'existence des deux baux commerciaux des 26 avril 1989 et 5 juin 2000 (lire janvier) portant sur les locaux du rez-de-chaussée et à la circonstance qu'à la suite de la vente par M. et Mme X... à la SCI immo CL de l'immeuble objet des présentes, la société dénommée Bareyre Antiquités s'était retrouvée locataire de M. et Mme X... pour une partie et de la société Immo CL pour une autre partie, étant précisé qu'il avait été convenu que le loyer payé par le locataire serait réparti de la manière suivante : 35 % pour M. et Mme X..., 65 % pour la SCI Immo CL ; qu'en affirmant, pour retenir que le bail était demeuré indivisible, que la clause d'indivisibilité figurant dans le contrat de bail liant les époux X... à la SARL Bareyre Antiquités, « a été expressément mentionnée dans l'acte notarié du 16 juillet 2007 par lequel la société Alfran Immobilier a acquis la partie de l'immeuble donnant... », bien que la clause d'indivisibilité entre les locaux du... et ceux du... n'avait jamais été expressément rappelé audit acte, la cour d'appel a dénaturé l'acte susvisé en violation de l'article 1134 du code civil ;

3°) ALORS QU'en se bornant à affirmer qu'à l'égard de la société Alfran Immobilier, le bail s'était renouvelé aux clauses et conditions du bail expiré dans la mesure où la société Alfran immobilier n'avait pas répondu dans les trois mois à la signification du 14 mai 2007, par laquelle le locataire sollicitait le renouvellement du bail, sans rechercher, comme elle y avait été invitée, si la société Alfran Immobilier, dont l'acte de vente ne faisait pas mention de la demande de renouvellement du 14 mai 2007 signifiée à la société Immo Cl, n'avait pas été informée trop tardivement de cette demande pour y répondre, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L 145-10 et L 145-12 du code de commerce ;

4°) ALORS QU'en se bornant à affirmer que le bail renouvelé était indivisible, sans rechercher comme elle y avait été invitée, si la société preneuse n'avait pas, en toute hypothèse, rendu impossible toute indivisibilité des lieux loués en prévoyant, elle-même, deux loyers distincts dans sa demande de renouvellement de bail, ce qui portait nécessairement atteinte à l'unicité du bail antérieur et invitait chacun des bailleurs à conclure un bail séparé, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 du code civil et L 143-12 du code de commerce.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Agen , du 27 juin 2011