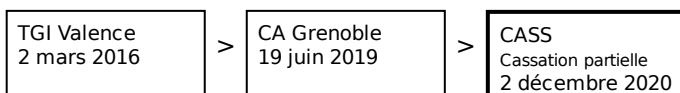


Cour de cassation, Chambre civile 3, 3 décembre 2020, 19-22.443, Inédit

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :Cass. 3e civ., 3 déc. 2020, n° 19-22.443
Juridiction :Cour de cassation
Numéro(s) de pourvoi : 19-22.443
Importance :Inédit
Décision précédente :Cour d'appel de Grenoble, 20 juin 2019
Dispositif :Cassation partielle
Identifiant Légifrance :JURITEXT000042664798
Identifiant européen :ECLI:FR:CCASS:2020:C300940

Sur les personnes

Président :M. Chauvin (président)
Cabinet(s) :
SPINOSI, BUREAU SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS ASSOCIES AUPRES DU CONSEIL D'ETAT ET DE LA COUR DE CASSATION, CABINET COLIN - STOCLET
Parties :société Arflo c/ société par actions simplifiée, société Agence Berry

Texte intégral

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 3 décembre 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 940 F-D

Pourvoi n° N 19-22.443

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 3 DÉCEMBRE 2020

La société Arflo, société civile immobilière, dont le siège est [...] , a formé le pourvoi n° N 19-22.443 contre l'arrêt rendu le 20 juin 2019 par la cour d'appel de Grenoble (chambre commerciale), dans le litige l'opposant à la société Agence Berry, société par actions simplifiée, dont le siège est [...] , exerçant sous l'enseigne Orpi, défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations du cabinet Colin-Stoclet, avocat de la société Arflo, de la SCP Spinosi et Sureau, avocat de la société Agence Berry, après débats en l'audience

publique du 20 octobre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et M^{me} Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile 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 (Grenoble, 20 juin 2019), la société Agence Berry, locataire de locaux à usage commercial appartenant à la SCI Arflo, lui a délivré, le 19 juin 2012, un congé à effet du 31 décembre 2012.

2. Le 26 juillet 2012, représentée par son directeur général, M. D..., elle a conclu un nouveau bail avec la SCI Arflo et, le 2 août 2012, représentée par son président, M. W..., elle a souscrit un autre bail sur des locaux distincts avec la SCI 2020.

3. Le 27 février 2013, la SCI Arflo a délivré à la société Agence Berry un commandement de payer une certaine somme au titre des loyers de janvier et février 2013.

4. Soutenant que M. D... était dépourvu de qualité pour la représenter lors de la conclusion du bail du 26 juillet 2012, la société Agence Berry a assigné celui-ci et la SCI Arflo en nullité de ce bail.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. La SCI Arflo fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité d'occupation, alors :

« 1°/ qu'au terme fixé dans le congé et marquant la fin du bail, le locataire est tenu de restituer la chose; qu'il lui incombe, à ce titre, de remettre les clés des locaux donnés à bail, à défaut de quoi, et sauf à prouver que le bailleur aurait refusé de les recevoir, il est tenu au paiement d'une indemnité d'occupation; qu'en déboutant la société Arflo de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2015, tout en ayant constaté que le preneur, à l'issue du congé délivré le 19 juin 2012, « n'a pas sollicité l'établissement d'un état des lieux et ne justifie pas de la remise des clés avant le 31 décembre 2015 », la cour d'appel a violé les articles 1737 et 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 16 février 2016;

2°/ que l'indemnité d'occupation est due par le preneur qui continue, après la cessation du bail, de disposer des locaux donnés à bail dont il a conservé les clés, peu important qu'il ne les occupe pas ou que le bailleur n'ait pas manifesté son intention d'en reprendre possession; qu'en se fondant, pour débouter la société Arflo de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2015, après avoir relevé que la société Agence Berry n'avait ni sollicité l'établissement d'un état des lieux, ni justifié de la remise des clés avant le 31 décembre 2015, sur la double circonstance inopérante, d'une part, que par

ordonnance du 26 septembre 2012, la société Agence Berry avait été déboutée de sa demande tendant au sursis du déménagement de son siège social dans les nouveaux locaux qu'elle avait loués et, d'autre part, que la société Arflo « n'a pas souhaité disposer des lieux avant l'audience du 15 décembre 2015 où les débats se sont tenus devant le tribunal », la cour d'appel a violé derechef les textes susvisés. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1382, devenu 1240, du code civil :

6. Aux termes de ce texte, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

7. Pour rejeter la demande en paiement d'une indemnité d'occupation, l'arrêt retient que, si la société Agence Berry n'a restitué les clés que le 31 décembre 2015, la SCI Arflo ne saurait sérieusement soutenir qu'elle n'a pu reprendre possession des locaux en raison du comportement de la locataire, qui aurait conservé les clés qu'elle ne lui a pas réclamées.

8. En statuant ainsi, sans constater que les clefs avaient été remises à la bailleuse ou que celle-ci avait refusé de les recevoir, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de la SCI Arflo en paiement d'une indemnité d'occupation, l'arrêt rendu le 20 juin 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne la société Agence Berry aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Agence Berry et la condamne à payer à la SCI Arflo la somme de 3 000 euros ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois décembre deux mille vingt. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par le cabinet Colin-Stoclet, avocat aux Conseils, pour la société Arflo.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir, infirmant le jugement entrepris, débouté la société Arflo de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation de 4 212 euros par mois du 1^{er} janvier 2003 au 31 janvier 2015 ;

AUX MOTIFS QUE l'indemnité d'occupation de droit commun due par un occupant sans droit ni titre trouve son fondement dans l'article 1240 du code civil, anciennement article 1382 du code civil; qu'en

l'espèce, force est de constater que la société Arflo qui convient désormais en appel de la validité du congé délivré le 19 juin 2012 à effet du 1^{er} janvier 2013 se prévalait devant le tribunal du bail en cours du 26 juillet 2012; que par ordonnance des référés du 26 septembre 2012, E... D... a été débouté de sa demande tendant à voir ordonner le sursis à déménagement de la société Agence Berry de son siège et/ou de ses activités dans les locaux situés cours I... P...; qu'ainsi, et même si le preneur n'a pas sollicité l'établissement d'un état des lieux et ne justifie pas avoir restitué les clés avant le 31 décembre 2015, la société Arflo ne saurait sérieusement soutenir qu'elle n'a pu reprendre possession des locaux en raison du comportement du locataire qui, selon l'intimée, aurait conservé les clés, qu'elle ne lui a pas réclamées, aux seuls fins de «pouvoir relever son courrier durant trois ans après la fin du bail»; qu'en raison du litige portant devant le tribunal sur la validité du bail conclu le 26 juillet 2012 entre la société Agence Berry représentée par son directeur général E... D... et la société Arflo, la bailleuse n'a pas souhaité disposer des locaux avant l'audience du 15 décembre 2015 au cours de laquelle les débats se sont tenus devant le tribunal; qu'il ne saurait donc être reproché à la société Agence Berry une attitude fautive à l'origine de l'impossibilité pour la bailleuse de percevoir des revenus de son bien pendant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015; qu'il convient en conséquence d'infirmes le jugement en ce qu'il a condamné la société Agence Berry à verser à la société Arflo une indemnité d'occupation au titre de la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015 et, statuant à nouveau, de débouter la société Arflo de sa demande à ce titre;

1°) ALORS QU'au terme fixé dans le congé et marquant la fin du bail, le locataire est tenu de restituer la chose; qu'il lui incombe, à ce titre, de

remettre les clés des locaux donnés à bail, à défaut de quoi, et sauf à prouver que le bailleur aurait refusé de les recevoir, il est tenu au paiement d'une indemnité d'occupation; qu'en déboutant la société Arflo de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2015, tout en ayant constaté que le preneur, à l'issue du congé délivré le 19 juin 2012, «n'a pas sollicité l'établissement d'un état des lieux et ne justifie pas de la remise des clés avant le 31 décembre 2015», la cour d'appel a violé les articles 1737 et 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 16 février 2016;

2°) ALORS QUE l'indemnité d'occupation est due par le preneur qui continue, après la cessation du bail, de disposer des locaux donnés à bail dont il a conservé les clés, peu important qu'il ne les occupe pas ou que le bailleur n'ait pas manifesté son intention d'en reprendre possession; qu'en se fondant, pour débouter la société Arflo de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2015, après avoir relevé que la société Agence Berry n'avait ni sollicité l'établissement d'un état des lieux, ni justifié de la remise des clés avant le 31 décembre 2015, sur la double circonstance inopérante, d'une part, que par ordonnance du 26 septembre 2012, la société Agence Berry avait été déboutée de sa demande tendant au sursis du déménagement de son siège social dans les nouveaux locaux qu'elle avait loués et, d'autre part, que la société Arflo «n'a pas souhaité disposer des lieux avant l'audience du 15 décembre 2015 où les débats se sont tenus devant le tribunal», la cour d'appel a violé derechef les textes susvisés.