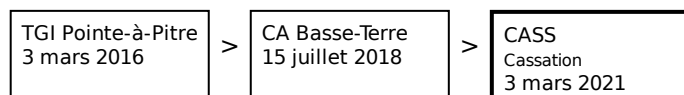


Cour de cassation, Chambre civile 3, 4 mars 2021, 19-13.240, Inédit

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :Cass. 3e civ., 4 mars 2021, n° 19-13.240
Juridiction :Cour de cassation
Numéro(s) de pourvoi : 19-13.240
Importance :Inédit
Décision précédente :Cour d'appel de Basse-Terre, 16 juillet 2018
Dispositif :Cassation
Identifiant Légifrance :JURITEXT000043253162
Identifiant européen :ECLI:FR:CCASS:2021:C300210

Sur les personnes

Président :M^{me} Abgrall (président)
Avocat(s) :Hayette ET TOUMI
Cabinet(s) :SCP LYON-CAEN, THIRIEZ, AVOCATS

Texte intégral

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 4 mars 2021

Cassation

M^{me} CHAUVIN, président

Arrêt n° 210 F-D

Pourvoi n° J 19-13.240

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 4 MARS 2021

M^{me} C... F..., domiciliée [...], a formé le pourvoi n° J 19-13.240 contre l'arrêt rendu le 16 juillet 2018 par la cour d'appel de Basse-Terre (2^e chambre civile), dans le litige l'opposant à M. Y... S..., domicilié [...], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M^{me} Collomp, conseiller référendaire, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de M^{me} F..., après débats en l'audience publique du 19 janvier 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M^{me} Collomp, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et M^{me} Berdeaux, 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 (Basse-Terre, 16 juillet 2018), M^{me} F..., locataire d'un local commercial à usage de restaurant, a, après avoir reçu un commandement de payer les loyers visant la clause résolutoire, assigné son bailleur, M. S..., en inopposabilité du commandement en raison de manquements aux obligations de délivrance et de jouissance paisible et en réparation de ses préjudices.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

2. M^{me} F... fait grief à l'arrêt de dire que M. S... a respecté son obligation de délivrance, alors « que dans ses écritures, M^{me} F... faisait valoir, pour soutenir que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrance, que ce dernier qui avait tardé à autoriser le 5 juin 2012 la réalisation des travaux nécessaires à l'exploitation des lieux et lui avait, moins d'un mois après son autorisation, adressé un courrier recommandé avec accusé de réception du 31 juillet 2012, la sommant de quitter les lieux, l'avait ainsi placée dans l'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués; qu'en se bornant, pour dire que M. S... avait, en sa qualité de bailleur, respecté l'obligation de délivrance lui imposant de livrer le bien loué conformément à l'usage de restauration auquel il était destiné, à énoncer que les travaux d'aménagement demeuraient contractuellement et en application des articles 1719 et suivants du code civil à la charge du locataire, en l'occurrence professionnel de la restauration, sans répondre à ce moyen opérant destiné à établir que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrance, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

3. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motif.

4. Pour dire que M. S... a satisfait à son obligation de délivrance, l'arrêt retient qu'au vu des termes du constat du 7 août 2012, M^{me} F... est mal fondée à soutenir que les travaux à réaliser étaient des grosses réparations à la charge du bailleur et que, si, le 27 février 2012, le syndic de la copropriété faisait part à M. S... des instructions concernant l'installation des équipements nécessaires à l'exploitation du restaurant envisagé, il n'est pas rapporté que ces travaux étaient à sa charge bien que son autorisation fût requise et ait été accordée par courrier du 5 juin 2012.

5. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M^{me} F... qui soutenait que le bailleur n'avait pas satisfait à son obligation de délivrance dès lors qu'avant le 5 juin 2012, date à laquelle elle avait été autorisée à procéder aux travaux affectant les parties communes de l'immeuble et nécessaires à l'exercice de

son activité, le local n'était pas exploitable à usage de restaurant, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

Sur le premier moyen, pris en sa quatrième branche

Enoncé du moyen

6. M^{me} F... fait grief à l'arrêt de dire que M. S... a respecté son obligation de délivrance, alors « que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de faire jouir paisiblement de la chose louée le preneur pendant la durée du bail; que la cour d'appel qui, bien qu'elle ait constaté que suivant le procès-verbal de constat établi le 14 septembre 2012, M. S... avait procédé au changement de la serrure du rideau métallique de l'entrée principale, interdisant à M^{me} F... tout accès aux lieux loués, a néanmoins, pour écarter l'existence de troubles de jouissance du propriétaire, retenu qu'il n'était pas établi que ce fait ait eu des conséquences sur l'accès ou sur le fonctionnement du restaurant dont il n'était pas contesté que l'activité n'avait pas débuté, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations desquelles il résultait que le bailleur avait interdit au locataire tout accès aux lieux loués, a violé l'article 1719 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1719 du code civil :

7. Selon ce texte, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

8. Pour rejeter la demande de M^{me} F..., l'arrêt retient que, si elle verse aux débats un procès-verbal de constat d'huissier de justice établi le 14 septembre 2012, aux termes duquel M. S... aurait procédé au changement de la serrure du rideau métallique de l'entrée principale, interdisant à M^{me} F... tout accès aux lieux loués, il n'est pas établi que ce fait ait eu des conséquences sur l'accès ou sur le fonctionnement du restaurant, dont il n'est pas contesté que l'activité n'a pas débuté, et qu'en l'absence de préjudice démontré, c'est à tort que M^{me} F... fait état d'une résiliation abusive.

9. En statuant ainsi, tout en constatant que le bailleur avait procédé au changement de serrure le 14 septembre 2012 et privé M^{me} F... de tout accès aux lieux loués, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.

Et sur le second moyen

Enoncé du moyen

10. M^{me} F... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir déclarer le commandement de payer irrecevable, de prononcer la résiliation du bail et de la condamner au paiement des loyers impayés jusqu'au jour du jugement en date du 4 mars 2016, alors « que la cassation d'un chef de dispositif entraîne par voie de

conséquence l'annulation de toute autre disposition qui entretient avec lui un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire; que la cassation à intervenir sur le premier moyen de l'arrêt en ce qu'il a dit que M. S... avait respecté son obligation de délivrance dans le cadre du contrat de bail commercial du 27 juin 2011 passé avec M^{me} F..., entraînera également par voie de conséquence l'annulation du chef de la décision ayant prononcé la résiliation du contrat de bail commercial du 27 juin 2011 et condamné M^{me} F... à verser à M. S... les sommes de 7680 euros pour le mois d'août 2011 au mois de juin 2012 et de 27520 euros au titre des loyers impayés du 31 juillet 2012 jusqu'au jugement en date du 4 mars 2016, en application de l'article 624 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 624 du code de procédure civile :

11. Selon ce texte, la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est limitée à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation, sauf le cas d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

12. La cassation sur le premier moyen entraîne l'annulation, par voie de conséquence, de l'arrêt en ce qu'il prononce la résiliation du contrat de bail commercial du 27 juin 2011 et condamne M^{me} F... à verser à M. S... les sommes de 7680 euros pour les mois d'août 2011 à juin 2012, et de 27520 euros au titre des loyers impayés du 31 juillet 2012 jusqu'au jugement en date du 4 mars 2016, dès lors que ces chefs de dispositif se trouvent dans un lien de dépendance nécessaire avec celui relatif à l'absence de manquement du bailleur à son obligation de délivrance.

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 16 juillet 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre;

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 Fort-de-France;

Condamne M. S... aux dépens;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. S... et le condamne à payer à M^{me} F... 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 cassé;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre mars deux mille vingt et un. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M^{me} F....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que M. S... avait respecté son obligation de délivrance dans le cadre du contrat de bail commercial du 27 juin 2011 passé avec M^{me} F... et d'AVOIR rejeté ses demandes en paiement de dommages et intérêts en réparation de ses préjudices commercial et économique;

AUX MOTIFS QUE sur l'obligation de délivrance; (); qu'en l'espèce, il ressort expressément du bail commercial conclu entre les parties le 27 juin 2011 en vue de l'exploitation d'un restaurant (notamment en ses articles 1 et 4), que M^{me} F... a déclaré parfaitement connaître les locaux loués pour les avoir vus et visités, s'est engagée à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance et à avoir à sa charge, toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité; qu'il est constant que ledit local mis en location était neuf, desservi en eau et électricité - dont installation déclarée le 1^{er} septembre 2011 conforme par le Consuelo - offrait le clos et le couvert; que si le procès-verbal de constat établi le 7 août 2012 par M^{me} M... X... huissier de justice fait état de travaux de finitions à réaliser (pose de prises électriques ou d'interrupteurs, de robinets, peintures à terminer), au vu des termes du contrat liant les parties et de la nature de l'activité prévue, M^{me} F... est mal fondée à soutenir qu'il s'agissait de grosses réparations à la charge du bailleur; que par ailleurs, si le 27 février 2012 le syndic de la copropriété Semsamar faisait part à M. S... des instructions concernant l'installation des équipements nécessaires à l'exploitation du restaurant envisagé (cheminée hotte, gaz, climatiseurs), il n'est pas rapporté que ces travaux étaient à sa charge bien que son autorisation soit requise et accordée par courrier du 05 juin 2012; qu'il résulte des pièces du dossier que M. S... a, en sa qualité de bailleur, respecté l'obligation de délivrance lui imposant de livrer le bien loué conformément à l'usage de restauration auquel il était destiné, les travaux d'aménagement demeurant contractuellement et en application des articles 1719 et suivants du code civil à la charge du locataire, en l'occurrence professionnel de la restauration; que dès lors, c'est par des motifs pertinents que la cour adopte que les premiers juges ont jugé en ce sens; qu'en conséquence, le jugement entrepris sera confirmé de ce chef; sur les troubles de jouissance; qu'aux termes de l'article 1719-3° du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail; qu'il résulte des pièces du dossier que par courrier recommandé du 31 juillet 2012 portant comme objet « résiliation du bail », M. S... a mis en demeure M^{me} F... de payer les loyers dus à hauteur de la somme de 7.680 euros et de quitter les lieux; que si cette lettre ne respectant pas les formes légales de l'article L. 145-41 du code de commerce ne peut produire aucun effet juridique, il est constant qu'elle a été régularisée par un commandement de payer dûment délivré le 12 novembre 2012 par huissier de justice de sorte que l'appelante ne peut soutenir qu'elle a fait l'objet d'une éviction illégale; que le comportement humiliant et vexatoire de M. S... envers M^{me} F... n'est pas davantage rapporté par les termes

insuffisamment circonstanciés de la main courante relatant « agression verbale sur particulier » établie le 10 septembre 2012 par celle-ci devant la police municipale du Moule ou la facture de cessation EDF du 19 juin 2003 au nom de M^{me} F. dont il n'est nullement établi que le bailleur en soit à l'origine, aucun autre document probant ou témoignage n'étant versé à l'appui de ces allégations; qu'enfin si M^{me} F... verse aux débats un procès-verbal de constat d'huissier établi le 14 septembre 2012 aux termes duquel M. S... aurait procédé au changement de la serrure du rideau métallique de l'entrée principale, interdisant à M^{me} F... tout accès aux lieux loués, il n'est pas établi que ce fait ait eu des conséquences sur l'accès ou sur le fonctionnement du restaurant dont il n'est pas contesté que l'activité n'a pas débuté; qu'aussi, en l'absence de préjudice démontré, c'est à tort que M^{me} F... fait état d'une résiliation abusive; qu'en conséquence, par des motifs que la cour adopte, le jugement entrepris sera donc confirmé de ce chef; (); sur les demandes de dommages et intérêts; que l'article 1147 du code civil (dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016) énonce que le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part; que vu le raisonnement retenu par la cour, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que M^{me} F... n'a pas justifié des fautes alléguées à l'endroit de M. S..., ni aucunement des préjudices économique et commercial exposés du fait de ces manquements non démontrés; qu'il apparaît des écritures que le fonds de commerce en cause n'a pas débuté son activité et dans tous les cas, des états financiers au 31 décembre 2012 établis par la société Aunorec versés au dossier, un résultat net comptable déficitaire de sorte que l'appelante ne peut se prévaloir d'un dommage né du comportement du bailleur; qu'en conséquence, le jugement entrepris sera purement et simplement confirmé de ce chef;

1°) ALORS QUE les juges du fond ont l'interdiction de méconnaître les termes du litige; qu'en l'espèce, dans ses écritures (§ 9), M^{me} F... faisait valoir, pour soutenir que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrance, non pas que les travaux nécessaires à l'exploitation du restaurant étaient à la charge du bailleur mais que ce dernier l'avait placée dans l'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués en tardant à autoriser la réalisation des travaux et en la sommant, une fois l'autorisation donnée, de quitter les lieux; qu'en énonçant, pour en déduire que M. S... avait respecté l'obligation de délivrance lui imposant de livrer le bien loué conformément à l'usage de restauration auquel il était destiné, que M^{me} F... était mal fondée à soutenir que les travaux de finitions à réaliser étaient de grosses réparations à la charge du bailleur et qu'il n'était pas rapporté que les travaux relatifs à l'installation des équipements nécessaires à l'exploitation du restaurant envisage, et pour lesquels l'autorisation du bailleur avait été donnée le 5 juin 2012, étaient à la charge de ce dernier, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du procédure code civil;

2°) ALORS QUE la clause selon laquelle le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent et accepte de prendre à sa charge l'exécution de travaux d'aménagement pour l'exercice de son activité, ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrance; qu'en énonçant, pour en déduire que M. S... avait, en sa qualité de bailleur, respecté l'obligation de délivrance lui imposant de livrer le bien loué conformément à l'usage de restauration auquel il était destiné, que dans le bail commercial du 27 juin 2011, M^{me} F... ayant déclaré parfaitement connaître les locaux loués pour les avoir vus et visités et s'étant engagée à les prendre dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance et à prendre à sa charge, toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, les travaux d'aménagement demeuraient contractuellement et en application des articles 1719 et suivants du code civil à la charge du locataire, en l'occurrence professionnel de la restauration, la cour d'appel a violé l'article 1719 du code civil;

3°) ALORS QUE dans ses écritures (p. 8), M^{me} F... faisait valoir, pour soutenir que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrance, que ce dernier qui avait tardé à autoriser le 5 juin 2012 la réalisation des travaux nécessaires à l'exploitation des lieux et lui avait, moins d'un mois après son autorisation, adressé un courrier recommandé avec accusé de réception du 31 juillet 2012, la sommant de quitter les lieux, l'avait ainsi placée dans l'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués; qu'en se bornant, pour dire que M. S... avait, en sa qualité de bailleur, respecté l'obligation de délivrance lui imposant de livrer le bien loué conformément à l'usage de restauration auquel il était destiné, à énoncer que les travaux d'aménagement demeuraient contractuellement et en application des articles 1719 et suivants du code civil à la charge du locataire, en l'occurrence professionnel de la restauration, sans répondre à ce moyen opérant destiné à établir que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrance, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile;

4°) ALORS QUE le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de faire jouir paisiblement de la chose louée le preneur pendant la durée du bail; que la cour d'appel qui, bien qu'elle ait constaté que suivant le procès-verbal de constat établi le 14 septembre 2012, M. S... avait procédé au changement de la serrure du rideau métallique de l'entrée principale, interdisant à M^{me} F... tout accès aux lieux loués, a néanmoins, pour écarter l'existence de troubles de jouissance du propriétaire, retenu qu'il n'était pas établi que ce fait ait eu des conséquences sur l'accès ou sur le fonctionnement du restaurant dont il n'était pas contesté que l'activité n'avait pas débuté, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations desquelles il résultait que le bailleur avait interdit au locataire tout accès aux lieux loués, a violé l'article 1719 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR prononcé la résiliation du contrat de bail commercial du 27 juin 2011 et condamné M^{me} F... à verser à M. S... les sommes de 7 680 euros pour le mois d'août 2011 au

mois de juin 2012 et de 27520 euros au titre des loyers impayés du 31 juillet 2012 jusqu'au jugement en date du 4 mars 2016 et d'AVOIR en conséquence rejeté sa demande tendant à lui voir déclarer inopposable le commandement de payer du 12 novembre 2012;

AUX MOTIFS QU'il est constant que le 12 novembre 2012 par acte de M. O..., huissier de justice, M. S... a fait délivrer à M^{me} F... commandement de payer la somme de 7.680 euros correspondant aux loyers impayés du mois d'août 2011 au mois de juillet 2012 avec visant de la clause résolutoire figurant dans le bail signé entre les parties; que M^{me} F... n'a pas contesté n'avoir pas honoré le paiement de son obligation principale sans établir une quelconque convention contraire conclue avec l'intimé; qu'elle n'a pas davantage rapporté la preuve de s'être libérée des loyers réclamés; qu'aussi c'est à raison que les premiers juges ont prononcé la résiliation du bail signé entre les parties le 27 juin 2011 et condamné M^{me} F... à payer à M. S... les sommes de 7.680 euros pour les mois d'août 2011 au mois de juin 2012 et de 27.520 euros au titre des loyers impayés du 31 juillet 2012 au jugement querellé du 4 mars 2016; que dès lors, la cour confirmera le jugement entrepris de ce chef;

AUX MOTIFS ADOPTES DES PREMIERS JUGES QUE selon l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus; que le preneur ne peut invoquer l'exception d'inexécution s'il ne peut prouver l'impossibilité d'utiliser les locaux; que selon l'article 1184 du code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement; que dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit; que la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts; (

); qu'en l'espèce, le contrat de bail du 27 juin 2011 a pris effet le 1^{er} août 2011; qu'il n'est pas démontré qu'un accord verbal a autorisé la locataire à ne pas payer les loyers pendant plusieurs mois; qu'il ressort des énonciations du tribunal sur la délivrance et la jouissance que M^{me} C... F... n'a pas été mise dans l'impossibilité d'utiliser les locaux loués du fait du bailleur; que c'est elle au contraire qui n'a pas réalisé les travaux d'aménagements qui étaient à sa charge; que dès lors, elle devait payer les loyers; qu'elle sera donc condamnée à verser à M. S... la somme de 7680 euros au titre des loyers impayés, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure, c'est-à-dire le 31 juillet 2012; que le contrat de bail sera résilié judiciairement au jour du jugement, du fait du non-paiement des loyers par la locataire; qu'en outre, M^{me} F... n'a pas payé les loyers du 31 juillet 2012 jusqu'au jour du jugement, ce qui représente une somme de 27520 euros correspondant à 43 loyers de 640 euros; qu'elle sera donc condamnée à verser à M. S... la somme de 27520 euros au titre de son préjudice économique, le reste de ce préjudice n'étant pas démontré;

ALORS QUE la cassation d'un chef de dispositif entraîne par voie de conséquence l'annulation de toute autre disposition qui entretient avec lui un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire; que la cassation à intervenir sur le premier moyen de l'arrêt en ce qu'il a dit que M. S... avait respecté son obligation de délivrance dans le cadre du contrat de bail commercial du 27 juin 2011 passé avec M^{me} F..., entraînera également par voie de conséquence l'annulation du chef de la décision ayant prononcé la résiliation du contrat de bail commercial du 27 juin 2011 et condamné M^{me} F... à verser à M. S... les sommes de 7680 euros pour le mois d'août 2011 au mois de juin 2012 et de 27520 euros au titre des loyers impayés du 31 juillet 2012 jusqu'au jugement en date du 4 mars 2016, en application de l'article 624 du code de procédure civile.