10 septembre 2020

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-13.698

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2020:C300490

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 10 septembre 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 490 F-D

Pourvoi n° H 19-13.698

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 10 SEPTEMBRE 2020

M. R... F..., domicilié [...], a formé le pourvoi n° H 19-13.698 contre l'arrêt rendu le 7 septembre 2018 par la cour d'appel de Lyon (6e chambre), dans le litige l'opposant à la société CDC habitat social, société anonyme d'HLM, dont le siège est [...], venant aux droits de la SCIC Habitat Rhône-Alpes, ayant un établissement [...], société anonyme, défenderesse à la cassation.

Le demandeur 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 Mme Dagneaux, conseiller, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de M. F..., de la SCP Buk Lament-Robillot, avocat de la société CDC habitat social, après débats en l'audience publique du 3 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Dagneaux, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme 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.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Lyon, 7 septembre 2018), une ordonnance de référé réputée contradictoire du 14 avril 2014 a « constaté la résiliation du bail commercial » consenti par la SCIC Habitat Rhône Alpes, devenue CDC Habitat social, à M. F... et a ordonné l'expulsion de celui-ci.
2. Cette ordonnance a été signifiée le 14 mai 2014 avec commandement de quitter les lieux.
3. M. F..., qui a été expulsé le 9 juin 2017, a été assigné devant le juge de l'exécution pour qu'il soit statué sur le sort des biens qui n'auraient pas été retirés avant le jour de l'audience.
4. Il a, reconventionnellement, demandé sa réintégration dans les lieux et l'indemnisation de ses préjudices, en invoquant l'absence de signification à sa personne de l'ordonnance du 14 avril 2014.

Moyens

Examen des moyens

Sur le second moyen

Motivation

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Mais sur le premier moyen

Enoncé du moyen

6. M. F... fait grief à l'arrêt de dire régulière la signification de l'ordonnance de référé du 14 avril 2014, et par conséquent", de dire que la société SCIC Habitat Rhône Alpes n'a pas renoncé au bénéfice de cette ordonnance, de dire régulières les opérations d'expulsion réalisées selon procès-verbal d'expulsion du 9 juin 2017, de dire n'y avoir lieu à sa réintégration et de rejeter ses demandes, alors « que s'agissant d'une procédure dirigée contre une personne physique la signification d'un acte d'huissier de justice doit être faite à personne et l'acte ne doit être délivré à domicile que si la signification à personne s'avère impossible ; qu'en l'espèce, l'expulsion de M. F... avait été décidée par une ordonnance de référé du 14 avril 2014 réputée contradictoire ; que la cour d'appel a constaté que l'huissier avait remis l'acte de signification du 14 mai 2014 afférent à cette ordonnance à une personne tierce qui se trouvait présente dans le local commercial, à savoir M. W... Q..., qui avait déclaré occuper la fonction d'employé et être habilité à recevoir la copie de l'acte et qui l'avait accepté ; qu'elle a affirmé que ce faisant l'huissier n'avait fait que se conformer aux dispositions de l'article 655 du code de procédure civile ; qu'en jugeant ainsi régulière cette signification du 14 mai 2014 de l'ordonnance de référé du 14 avril 2014, concernant une personne physique et non une personne moral sans relever que la signification à la personne de M. F... était impossible, ni constater aucune diligence accomplie par l'huissier pour tenter d'effectuer la signification à la personne de M. F..., la cour d'appel a violé les articles 654 et 655 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

7. La société CDC habitat social conteste la recevabilité du moyen. Elle soutient que M. F... ne s'est jamais prévalu des articles 654 et 655 du code de procédure civile pour contester la régularité de la signification de l'ordonnance effectuée le 14 mai 2014.

8. Cependant, M. F... a invoqué l'absence de signification de l'ordonnance précitée à sa personne.

9. Le moyen, qui n'est pas nouveau, est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu les article 654 et 655 du code de procédure civile :

10. Selon ces textes, la signification doit être faite à personne et l'huissier de justice doit relater dans l'acte les diligences qu'il a accomplies pour l'effectuer à la personne de son destinataire, ainsi que les circonstances caractérisant l'impossibilité d'une telle signification.

11. Pour déclarer régulière la signification de l'ordonnance du 14 avril 2014, l'arrêt retient que l'huissier instrumentaire a remis l'acte à une personne qui se trouvait présente dans le local commercial occupé par M. F..., dûment identifiée, qui a déclaré occuper la fonction d'employé et être habilitée à recevoir la copie de l'acte et qui l'a accepté.

12. En statuant ainsi, sans constater que l'huissier de justice avait relaté dans l'acte les diligences qu'il avait accomplies pour effectuer la signification à la personne de M. F... et les circonstances caractérisant l'impossibilité d'une telle signification, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

13. La cassation ne porte pas sur les chefs ayant :

- déclaré recevable la contestation élevée par M. F...,
- déclaré M. F... irrecevable à critiquer l'inventaire des meubles figurant dans le procès-verbal d'expulsion,
- dit que la société SCIC Habitat Rhône Alpes n'a pas renoncé au bénéfice de l'ordonnance de référé du 14 avril 2014.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a déclaré recevable la contestation élevée par M. F..., déclaré M. F... irrecevable à critiquer l'inventaire des meubles figurant dans le procès-verbal d'expulsion, dit que la société SCIC Habitat Rhône Alpes n'a pas renoncé au bénéfice de l'ordonnance de référé du 14 avril 2014, l'arrêt rendu le 7 septembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ;

Remet, sauf sur ces points, 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 autrement composée ;

Condamne la société CDC habitat social aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civil, rejette la demande formée par la société CDC habitat social et la condamne à payer à M. 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller rapporteur empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du dix septembre deux mille vingt.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat aux Conseils, pour M. F...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit régulière la signification de l'ordonnance de référé du 14 avril 2014, et par conséquent d'AVOIR dit que la société SCIC Habitat Rhône Alpes n'a pas renoncé au bénéfice de l'ordonnance de référé du 14 avril 2014 prononçant la résiliation du bail commercial accordé à M. F..., d'AVOIR dit régulières les opérations d'expulsion réalisées selon procès-verbal d'expulsion du 9 juin 2017, signifié le 18 juillet 2018, d'AVOIR dit n'y avoir lieu à réintégration de M. F..., d'AVOIR débouté M. F... de l'ensemble de ses demandes, d'AVOIR condamné M. F... aux dépens de première instance et d'appel et d'AVOIR condamné M. F... à payer à la société SCIC Habitat Rhône Alpes la somme de 2500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

AUX MOTIFS QUE « Attendu qu'ensuite, c'est également à bon droit que le juge de l'exécution a débouté monsieur F... de sa demande tendant à voir juger nul l'acte de signification du 14 mai 2014 afférent à l'ordonnance de référé du 14 avril 2014 fondant la mesure d'expulsion litigieuse ; que monsieur F... est effectivement mal fondé à soutenir que la signification de cette ordonnance serait irrégulière car non faite à sa personne ; que l'huissier instrumentaire a remis l'acte de signification à une personne qui se trouvait présente dans le local commercial occupé par monsieur F..., dûment identifiée dans l'acte, à savoir W... Q..., qui a déclaré occuper la fonction d'employé et être habilité à recevoir la copie de l'acte et qui l'a accepté ; que ce faisant, l'huissier instrumentaire n'a fait que se conformer aux dispositions de l'article 655 du code de procédure civile et a satisfait aux exigences de l'article 658 du même code en adressant à monsieur F... une lettre contenant copie de l'acte de signification ; que l'ordonnance de référé réputée contradictoire du 14 avril 2014, régulièrement signifiée dans le délai de six mois et non frappée d'appel, constitue en conséquence un titre exécutoire parfaitement valide pour fonder la mesure d'expulsion mise en oeuvre par la société Habitat Rhône Alpes. Attendu qu'après avoir soutenu en vain l'absence de titre exécutoire pour défaut de signification régulière de l'ordonnance de référé du 14 avril 2014, laquelle serait corrélativement devenue non avenue, monsieur F... soutient que la société Habitat Rhône Alpes a renoncé au bénéfice de cette ordonnance, et qu'« un contrat non écrit les a lié et a été parfaitement exécuté jusqu'à l'expulsion », en faisant valoir que celle-ci ne s'est pas placée dans un cadre d'une occupation précaire sans droit ni titre, mais « clairement dans un rapport contractuel » ; qu'à l'appui de cette affirmation, il communique plusieurs pièces qui lui ont été adressées par cette société, à savoir, - en pièces 6 et 7, les avis d'échéance du loyer commercial des 30 avril, 31 mai, 30 juin et 31 octobre 2014, 31 mai, 30 juin, 31 juillet, 31 août, 30 septembre et 31 octobre 2015 - en pièce 8, * le décompte général de charges 2014, 2015 et 2016 * le budget provisionnel de charges locatives 2015, 2016, 2017 * une lettre du 4 juin 2014 lui réclamant le paiement de la régularisation des charges 2013 avec le loyer de juin 2014 * une lettre du 12 octobre 2015 l'avisant de l'intervention d'un bureau d'études pour réaliser un diagnostic technique dans les locaux qui lui sont loués par la SCIC Habitat Rhône Alpes * une lettre du 25 janvier 2017, portant à sa connaissance les coordonnées du nouvel interlocuteur direct pour « toutes les questions administratives relatives à la gestion de votre bail commercial » - en pièce 11, une lettre du 10 mai 2017 lui refusant sa demande de mettre en location-gérance son fonds de commerce en indiquant notamment que « le contrat de location-gérance n'est pas conforme aux dispositions du bail qui nous lie » et ajoutant « par conséquent, nous vous informons que nous sommes contraints de poursuivre la procédure diligentée à votre encontre et celle de tous occupants de votre chef ». - en pièce 15, une relance pour rejet du prélèvement automatique du loyer commercial du 13 juillet 2017 ; qu'il tire également argument de la sommation de quitter les lieux délivrée à son encontre le 1er mars 2017 dans laquelle l'huissier instrumentaire mentionnait qu'il sous-louait sans autorisation de son bailleur un local commercial sis [...], pour conclure à l'existence d'un bail commercial, cette sous-location impliquant qu'il avait toujours la qualité de locataire. Mais, attendu que la renonciation à un droit ne se présume pas et doit être expresse et non équivoque ; que l'ensemble des pièces précitées sur lesquelles se fonde monsieur F... ne permet pas de juger que la société Habitat Rhône Alpes a renoncé de manière non équivoque à se prévaloir du titre exécutoire que constitue l'ordonnance de référé du 14 avril 2014 ; qu'ainsi, la simple référence à la notion de « loyer commercial » au lieu et place de « d'indemnité d'occupation » ou encore de « charges locatives » dans les avis d'échéance et les décomptes de charges ou budgets provisionnels, ou encore les rappels suite aux impayés de loyer, ne signifient pas une telle renonciation, alors même que monsieur F... avait été condamné par l'ordonnance précitée du 4 avril 2014 à payer une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer avec charges en cours ; que le fait que le courrier du 12 octobre 2015 fasse référence à la location du local commercial litigieux par la

société Habitat Rhône Alpes à monsieur F..., n'est pas significatif qu'un quelconque renoncement de cette société au bénéfice de l'ordonnance précitée du 14 avril 2014 ; que cette formulation a indiscutablement pour seule finalité d'identifier le local et son occupant, s'agissant d'un courrier type adressé à l'ensemble des occupants de locaux commerciaux dépendant du parc immobilier de la société Habitat Rhône Alpes destiné à les aviser de la date d'intervention du bureau d'études, celle-ci y déclarant s'engager dans une vaste démarche de mise en accessibilité sur l'ensemble de ses établissements recevant du public conformément à la loi 2005-102 du 11 février 2005 ; que la même conclusion s'impose à l'égard de la lettre du 25 janvier 2017 concernant le changement de gestionnaire du bail commercial, s'agissant manifestement d'une lettre type ayant valeur de circulaire d'information ; que nonobstant la formulation « vous sous-louez sans autorisation de votre bailleur », la sommation de quitter les lieux du 1er mars 2017 rédigée par l'huissier instrumentaire comporte une clause équivoque de nature à mettre en doute la volonté de la société Habitat Rhône Alpes de renoncer à son titre exécutoire, à savoir « le requérant vous a demandé à plusieurs reprises de partir et qu'à ce jour, vous n'avez pas obtempéré », cet acte faisant ensuite clairement sommation à monsieur F... de quitter les lieux par lui occupés « sans droit ni titre » appartenant au requérant et situés [...] (local commercial et caves) ; que cette même équivoque entache la lettre du 10 mai 2017 refusant la demande de mise en location-gérance, la société Habitat Rhône Alpes ayant conclu son courrier en indiquant qu'elle maintenait sa procédure à l'encontre de monsieur F... et de tous occupants de son chef, soit indiscutablement la procédure d'expulsion réactivée par la délivrance les 1er et 7 mars 2017 des sommations de quitter les lieux ; qu'enfin, il est indifférent que le procès-verbal de constat d'huissier dressé le 20 février 2017 à la requête de la société Habitat Rhône Alpes ne fasse pas référence à l'ordonnance du 14 avril 2014, ce constat ayant pour seule finalité d'identifier le nouvel exploitant du local commercial après que ladite société ait été informée que monsieur F... n'exploitait plus lui-même ce local ; que la mention rappelant que le local a été loué à monsieur F... selon bail commercial du 1er avril 2013 constitue un élément factuel et ne préjuge pas d'une quelconque renonciation de la société Habitat Rhône Alpes à mettre à exécution l'ordonnance du 14 avril 2014, ce constat ne concernant pas monsieur F... ; qu'au surplus, monsieur F... connaissait parfaitement son statut d'occupant sans droit ni titre ensuite de l'ordonnance rendue le 14 avril 2014, à savoir que son bail commercial avait été résilié et qu'il allait devoir libérer les lieux, ainsi qu'en attestent d'ailleurs le commandement de quitter les lieux signifié le 14 mai 2014, suivi le 18 juin 2014 d'une tentative d'expulsion et les 1er et 7 mars 2017 de deux sommations de quitter les lieux ; qu'il ne pouvait en conséquence se méprendre sur la précarité de sa situation vis à vis de la société Habitat Rhône Alpes, quand bien même celle-ci a quelque peu tardé à réactiver la procédure d'expulsion qu'elle avait tenté d'initier le 18 juin 2014 ; qu'il sera en effet rappelé que ne constitue pas un acte manifestant sans équivoque la volonté du bailleur de renoncer à se prévaloir des effets de la clause résolutoire fixés par décision de justice ayant acquis force de chose jugée, le simple fait de tarder à exécuter la mesure d'expulsion. Qu'en définitive, il y a lieu d'infirmier le jugement déféré en ce qu'il a retenu que la société Habitat Rhône Alpes avait renoncé à se prévaloir de l'ordonnance du 14 avril 2014, celle-ci n'ayant à aucun moment réalisé un acte non équivoque attestant de sa volonté effective de renoncer à la résolution du bail commercial prononcée par l'ordonnance précitée, tel que par exemple la régularisation d'un avenant audit bail. Attendu que le procès-verbal d'expulsion du 9 juin 2017 ne souffre d'aucune irrégularité en ce qu'il comporte clairement toutes les mentions prévues à peine de nullité par les articles R432-1 et R433-1 du code des procédures civiles d'exécution ; que notamment y figurent l'identité et la signature des personnes dont le concours a été nécessaire (capitaine de police, serrurier, déménageur - cf pièce 10 de la société intimée communiquée sur sommation de monsieur F...) ; que monsieur F... ne saurait dénoncer le caractère non exhaustif de l'inventaire des biens dressés par l'huissier instrumentaire en soutenant l'omission d'une hotte, d'une caméra de surveillance, et « surtout des documents, etc » ; qu'ayant été présent au moment de l'expulsion, il lui était parfaitement loisible de conserver par devers lui les documents dont il allègue qu'ils étaient remisés dans le local commercial ; que par ailleurs il n'établit pas l'existence de la hotte ni de la caméra de surveillance ; que surtout, le premier juge a justement relevé que monsieur F... était irrecevable à contester l'exactitude de cet inventaire dès lors qu'il n'avait pas mis en oeuvre la procédure d'inscription de faux à l'encontre des constatations personnelles effectuées et retranscrites par l'huissier instrumentaire dans ledit inventaire ; qu'ensuite, il résulte du procès-verbal d'expulsion que monsieur F..., qui est arrivé au moment de l'expulsion, a déclaré à l'huissier instrumentaire ne pas pouvoir emporter les denrées périssables à l'exception des deux broches de kebab présentes dans le congélateur de la cave, lesquelles ont été emportées par Murat Y., le reste des aliments ayant été jeté par les déménageurs ; qu'il y est également indiqué que monsieur F... n'a pas été en mesure d'indiquer à l'huissier instrumentaire l'adresse où faire transporter les biens garnissant les lieux tels que mentionnés dans l'inventaire, suite à quoi l'huissier a fait déménager et transporter les biens à Avantime Dem, [...] ; que dans ces conditions, il n'est pas fondé à dénoncer comme tardive la signification du procès-verbal d'expulsion qui lui a été faite le 18 juillet 2017, au motif que cette signification intervenue plus d'un mois après l'expulsion « l'a privé de la

chance de sauver les denrées abusivement qualifiées de périssables et jetées de façon injustifiée », alors même qu'il n'a pas emporté lesdites denrées ni indiqué un lieu où elles pouvaient être déposées ; qu'il ne caractérise pas davantage un quelconque grief d'autre nature en lien avec la signification du procès-verbal d'expulsion intervenue le 18 juillet 2017 plutôt que sa remise en mains propres le 9 juin 2017, l'option entre la remise ou de la signification prévue à l'article R432-2 du code des procédures civiles d'exécution n'étant pas, par ailleurs, sanctionnée de nullité. Attendu qu'en définitive, il y a lieu de déclarer l'expulsion de monsieur F... régulière et par infirmation du jugement entrepris, de juger n'y avoir lieu à annulation du procès-verbal d'expulsion du 9 juin 2017, ni à réintégration de l'intéressé dans le local commercial litigieux, ni à condamnation de la société Habitat Rhône Alpes à payer des dommages et intérêts à monsieur F... pour préjudice moral ; que corrélativement, il n'y a pas lieu de statuer plus avant sur le surplus des demandes présentées par monsieur F... » ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « Deuxièmement, au visa des articles 478 et 656 du code de procédure civile, contrairement à ce que soutient Monsieur R... F... l'acte de signification en date du 14 mai 2014 de l'ordonnance de référé du 14 avril 2014 est parfaitement valable en ce qu'elle a eu lieu à l'adresse de l'entreprise de Monsieur F..., que l'acte a été remis à une personne, dont l'identité et la qualité sont précisées et qui s'est déclarée habilitée à recevoir l'acte, étant relevé que l'Huissier n'a pas à vérifier l'exactitude des déclarations qui lui sont faites. Dans ces conditions, la demande de nullité de l'acte de signification du 14 mai 2014 sera rejetée, de même que la demande tendant à voir dire non avenue pour ce motif l'ordonnance réputée contradictoire du 14 avril 2014 » ;

ALORS QUE s'agissant d'une procédure dirigée contre une personne physique la signification d'un acte d'huissier de justice doit être faite à personne et l'acte ne doit être délivré à domicile que si la signification à personne s'avère impossible ; qu'en l'espèce, l'expulsion de M. F... avait été décidée par une ordonnance de référé du 14 avril 2014 réputée contradictoire ; que la cour d'appel a constaté que l'huissier avait remis l'acte de signification du 14 mai 2014 afférent à cette ordonnance à une personne tierce qui se trouvait présente dans le local commercial, à savoir M. W... Q..., qui avait déclaré occuper la fonction d'employé et être habilité à recevoir la copie de l'acte et qui l'avait accepté ; qu'elle a affirmé que ce faisant l'huissier n'avait fait que se conformer aux dispositions de l'article 655 du code de procédure civile ; qu'en jugeant ainsi régulière cette signification du 14 mai 2014 de l'ordonnance de référé du 14 avril 2014, concernant une personne physique et non une personne morale sans relever que la signification à la personne de M. F... était impossible, ni constater aucune diligence accomplie par l'huissier pour tenter d'effectuer la signification à la personne de M. F..., la cour d'appel a violé les articles 654 et 655 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit régulière la signification de l'ordonnance de référé du 14 avril 2014, et par conséquent d'AVOIR dit que la société SCIC Habitat Rhône Alpes n'a pas renoncé au bénéfice de l'ordonnance de référé du 14 avril 2014 prononçant la résiliation du bail commercial accordé à M. F..., d'AVOIR dit régulières les opérations d'expulsion réalisées selon procès-verbal d'expulsion du 9 juin 2017, signifié le 18 juillet 2018, d'AVOIR dit n'y avoir lieu à réintégration de M. F..., d'AVOIR débouté M. F... de l'ensemble de ses demandes, d'AVOIR condamné M. F... aux dépens de première instance et d'appel et d'AVOIR condamné M. F... à payer à la société SCIC Habitat Rhône Alpes la somme de 2500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

AUX MOTIFS QUE « Attendu qu'ensuite, c'est également à bon droit que le juge de l'exécution a débouté monsieur F... de sa demande tendant à voir juger nul l'acte de signification du 14 mai 2014 afférent à l'ordonnance de référé du 14 avril 2014 fondant la mesure d'expulsion litigieuse ; que monsieur F... est effectivement mal fondé à soutenir que la signification de cette ordonnance serait irrégulière car non faite à sa personne ; que l'huissier instrumentaire a remis l'acte de signification à une personne qui se trouvait présente dans le local commercial occupé par monsieur F..., dûment identifiée dans l'acte, à savoir W... Q..., qui a déclaré occuper la fonction d'employé et être habilité à recevoir la copie de l'acte et qui l'a accepté ; que ce faisant, l'huissier instrumentaire n'a fait que se conformer aux dispositions de l'article 655 du code de procédure civile et a satisfait aux exigences de l'article 658 du même code en adressant à monsieur F... une lettre contenant copie de l'acte de signification ; que l'ordonnance de référé réputée contradictoire du 14 avril 2014, régulièrement signifiée dans le délai de six mois et non frappée d'appel, constitue en conséquence un titre exécutoire parfaitement valide pour fonder la mesure d'expulsion mise en oeuvre par la société Habitat Rhône Alpes. Attendu qu'après avoir soutenu en vain l'absence de titre exécutoire pour défaut de signification régulière de l'ordonnance de

référé du 14 avril 2014, laquelle serait corrélativement devenue non avenue, monsieur F... soutient que la société Habitat Rhône Alpes a renoncé au bénéfice de cette ordonnance, et qu'« un contrat non écrit les a lié et a été parfaitement exécuté jusqu'à l'expulsion », en faisant valoir que celle-ci ne s'est pas placée dans un cadre d'une occupation précaire sans droit ni titre, mais « clairement dans un rapport contractuel » ; qu'à l'appui de cette affirmation, il communique plusieurs pièces qui lui ont été adressées par cette société, à savoir, - en pièces 6 et 7, les avis d'échéance du loyer commercial des 30 avril, 31 mai, 30 juin et 31 octobre 2014, 31 mai, 30 juin, 31 juillet, 31 août, 30 septembre et 31 octobre 2015 - en pièce 8, * le décompte général de charges 2014, 2015 et 2016 * le budget provisionnel de charges locatives 2015, 2016, 2017 * une lettre du 4 juin 2014 lui réclamant le paiement de la régularisation des charges 2013 avec le loyer de juin 2014 * une lettre du 12 octobre 2015 l'avisant de l'intervention d'un bureau d'études pour réaliser un diagnostic technique dans les locaux qui lui sont loués par la SCIC Habitat Rhône Alpes * une lettre du 25 janvier 2017, portant à sa connaissance les coordonnées du nouvel interlocuteur direct pour « toutes les questions administratives relatives à la gestion de votre bail commercial » - en pièce 11, une lettre du 10 mai 2017 lui refusant sa demande de mettre en location-gérance son fonds de commerce en indiquant notamment que « le contrat de location-gérance n'est pas conforme aux dispositions du bail qui nous lie » et ajoutant « par conséquent, nous vous informons que nous sommes contraints de poursuivre la procédure diligentée à votre encontre et celle de tous occupants de votre chef ». - en pièce 15, une relance pour rejet du prélèvement automatique du loyer commercial du 13 juillet 2017 ; qu'il tire également argument de la sommation de quitter les lieux délivrée à son encontre le 1er mars 2017 dans laquelle l'huissier instrumentaire mentionnait qu'il sous-louait sans autorisation de son bailleur un local commercial sis [...], pour conclure à l'existence d'un bail commercial, cette sous-location impliquant qu'il avait toujours la qualité de locataire. Mais, attendu que la renonciation à un droit ne se présume pas et doit être expresse et non équivoque ; que l'ensemble des pièces précitées sur lesquelles se fonde monsieur F... ne permet pas de juger que la société Habitat Rhône Alpes a renoncé de manière non équivoque à se prévaloir du titre exécutoire que constitue l'ordonnance de référé du 14 avril 2014 ; qu'ainsi, la simple référence à la notion de « loyer commercial » au lieu et place de « d'indemnité d'occupation » ou encore de « charges locatives » dans les avis d'échéance et les décomptes de charges ou budgets provisionnels, ou encore les rappels suite aux impayés de loyer, ne signent pas une telle renonciation, alors même que monsieur F... avait été condamné par l'ordonnance précitée du 4 avril 2014 à payer une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer avec charges en cours ; que le fait que le courrier du 12 octobre 2015 fasse référence à la location du local commercial litigieux par la société Habitat Rhône Alpes à monsieur F..., n'est pas significatif qu'un quelconque renoncement de cette société au bénéfice de l'ordonnance précitée du 14 avril 2014 ; que cette formulation a indiscutablement pour seule finalité d'identifier le local et son occupant, s'agissant d'un courrier type adressé à l'ensemble des occupants de locaux commerciaux dépendant du parc immobilier de la société Habitat Rhône Alpes destiné à les aviser de la date d'intervention du bureau d'études, celle-ci y déclarant s'engager dans une vaste démarche de mise en accessibilité sur l'ensemble de ses établissements recevant du public conformément à la loi 2005-102 du 11 février 2005 ; que la même conclusion s'impose à l'égard de la lettre du 25 janvier 2017 concernant le changement de gestionnaire du bail commercial, s'agissant manifestement d'une lettre type ayant valeur de circulaire d'information ; que nonobstant la formulation « vous sous-louez sans autorisation de votre bailleur », la sommation de quitter les lieux du 1er mars 2017 rédigée par l'huissier instrumentaire comporte une clause équivoque de nature à mettre en doute la volonté de la société Habitat Rhône Alpes de renoncer à son titre exécutoire, à savoir « le requérant vous a demandé à plusieurs reprises de partir et qu'à ce jour, vous n'avez pas obtempéré », cet acte faisant ensuite clairement sommation à monsieur F... de quitter les lieux par lui occupés « sans droit ni titre » appartenant au requérant et situés [...] (local commercial et caves) ; que cette même équivoque entache la lettre du 10 mai 2017 refusant la demande de mise en location-gérance, la société Habitat Rhône Alpes ayant conclu son courrier en indiquant qu'elle maintenait sa procédure à l'encontre de monsieur F... et de tous occupants de son chef, soit indiscutablement la procédure d'expulsion réactivée par la délivrance les 1er et 7 mars 2017 des sommations de quitter les lieux ; qu'enfin, il est indifférent que le procès-verbal de constat d'huissier dressé le 20 février 2017 à la requête de la société Habitat Rhône Alpes ne fasse pas référence à l'ordonnance du 14 avril 2014, ce constat ayant pour seule finalité d'identifier le nouvel exploitant du local commercial après que ladite société ait été informée que monsieur F... n'exploitait plus lui-même ce local ; que la mention rappelant que le local a été loué à monsieur F... selon bail commercial du 1er avril 2013 constitue un élément factuel et ne préjuge pas d'une quelconque renonciation de la société Habitat Rhône Alpes à mettre à exécution l'ordonnance du 14 avril 2014, ce constat ne concernant pas monsieur F... ; qu'au surplus, monsieur F... connaissait parfaitement son statut d'occupant sans droit ni titre ensuite de l'ordonnance rendue le 14 avril 2014, à savoir que son bail commercial avait été résilié et qu'il allait devoir libérer les lieux, ainsi qu'en attestent d'ailleurs le commandement de quitter les lieux signifié le 14 mai 2014, suivi le 18 juin 2014 d'une tentative d'expulsion et les 1er et 7 mars 2017 de deux

sommations de quitter les lieux ; qu'il ne pouvait en conséquence se méprendre sur la précarité de sa situation vis à vis de la société Habitat Rhône Alpes, quand bien même celle-ci a quelque peu tardé à réactiver la procédure d'expulsion qu'elle avait tenté d'initier le 18 juin 2014 ; qu'il sera en effet rappelé que ne constitue pas un acte manifestant sans équivoque la volonté du bailleur de renoncer à se prévaloir des effets de la clause résolutoire fixés par décision de justice ayant acquis force de chose jugée, le simple fait de tarder à exécuter la mesure d'expulsion. Qu'en définitive, il y a lieu d'infirmar le jugement déféré en ce qu'il a retenu que la société Habitat Rhône Alpes avait renoncé à se prévaloir de l'ordonnance du 14 avril 2014, celle-ci n'ayant à aucun moment réalisé un acte non équivoque attestant de sa volonté effective de renoncer à la résolution du bail commercial prononcée par l'ordonnance précitée, tel que par exemple la régularisation d'un avenant audit bail. Attendu que le procès-verbal d'expulsion du 9 juin 2017 ne souffre d'aucune irrégularité en ce qu'il comporte clairement toutes les mentions prévues à peine de nullité par les articles R432-1 et R433-1 du code des procédures civiles d'exécution ; que notamment y figurent l'identité et la signature des personnes dont le concours a été nécessaire (capitaine de police, serrurier, déménageur - cf pièce 10 de la société intimée communiquée sur sommation de monsieur F...) ; que monsieur F... ne saurait dénoncer le caractère non exhaustif de l'inventaire des biens dressés par l'huissier instrumentaire en soutenant l'omission d'une hotte, d'une caméra de surveillance, et « surtout des documents, etc » ; qu'ayant été présent au moment de l'expulsion, il lui était parfaitement loisible de conserver par devers lui les documents dont il allègue qu'ils étaient remisés dans le local commercial ; que par ailleurs il n'établit pas l'existence de la hotte ni de la caméra de surveillance ; que surtout, le premier juge a justement relevé que monsieur F... était irrecevable à contester l'exactitude de cet inventaire dès lors qu'il n'avait pas mis en oeuvre la procédure d'inscription de faux à l'encontre des constatations personnelles effectuées et retranscrites par l'huissier instrumentaire dans ledit inventaire ; qu'ensuite, il résulte du procès-verbal d'expulsion que monsieur F..., qui est arrivé au moment de l'expulsion, a déclaré à l'huissier instrumentaire ne pas pouvoir emporter les denrées périssables à l'exception des deux broches de kebab présentes dans le congélateur de la cave, lesquelles ont été emportées par Murat Y., le reste des aliments ayant été jeté par les déménageurs ; qu'il y est également indiqué que monsieur F... n'a pas été en mesure d'indiquer à l'huissier instrumentaire l'adresse où faire transporter les biens garnissant les lieux tels que mentionnés dans l'inventaire, suite à quoi l'huissier a fait déménager et transporter les biens à Avantime Dem, [...] ; que dans ces conditions, il n'est pas fondé à dénoncer comme tardive la signification du procès-verbal d'expulsion qui lui a été faite le 18 juillet 2017, au motif que cette signification intervenue plus d'un mois après l'expulsion « l'a privé de la chance de sauver les denrées abusivement qualifiées de périssables et jetées de façon injustifiée », alors même qu'il n'a pas emporté lesdites denrées ni indiqué un lieu où elles pouvaient être déposées ; qu'il ne caractérise pas davantage un quelconque grief d'autre nature en lien avec la signification du procès-verbal d'expulsion intervenue le 18 juillet 2017 plutôt que sa remise en mains propres le 9 juin 2017, l'option entre la remise ou de la signification prévue à l'article R432-2 du code des procédures civiles d'exécution n'étant pas, par ailleurs, sanctionnée de nullité. Attendu qu'en définitive, il y a lieu de déclarer l'expulsion de monsieur F... régulière et par infirmation du jugement entrepris, de juger n'y avoir lieu à annulation du procès-verbal d'expulsion du 9 juin 2017, ni à réintégration de l'intéressé dans le local commercial litigieux, ni à condamnation de la société Habitat Rhône Alpes à payer des dommages et intérêts à monsieur F... pour préjudice moral ; que corrélativement, il n'y a pas lieu de statuer plus avant sur le surplus des demandes présentées par monsieur F... » ;

ALORS QUE la renonciation à un droit peut être tacite et résulter d'une inaction de plus de trois ans accompagnée d'actes positifs du titulaire du droit incompatibles et contradictoires au droit litigieux ; qu'en l'espèce le bailleur a attendu trois ans pour mettre à exécution une ordonnance de résiliation du bail et ordonner l'expulsion du preneur ; que tout au long de ces trois ans le bailleur a exécuté normalement le contrat de bail commercial en délivrant des quittances de loyer commercial et en échangeant des courriers avec son preneur faisant expressément référence à l'exécution continue de ce bail ; qu'en refusant d'y voir une renonciation du bailleur à se prévaloir de l'ordonnance de résiliation du bail et d'expulsion du preneur, la Cour d'appel a violé les articles 1101 et 1134 devenus 1103 du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de Lyon 06
7 septembre 2018 (n°18/00515)

Textes appliqués

Article 654 et 655 du code de procédure civile.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 10-09-2020
- Cour d'appel de Lyon 06 07-09-2018