

# 9 juillet 2020

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 20-10.876

Troisième chambre civile – Formation restreinte RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2020:C310382

#### Texte de la décision

##### Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 9 juillet 2020

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10382 F

Pourvoi n° K 20-10.876

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 JUILLET 2020

La société Siel, société par actions simplifiée, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° K 20-10.876 contre l'arrêt rendu le 15 janvier 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant à la société Dovima, société en nom collectif, dont le siège est [...], défenderesse à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Corbel, conseiller référendaire, les observations écrites de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de la société Siel, de la SCP Alain Bénabent, avocat de la société Dovima, et l'avis de Mme Guilguet-Pauthé, avocat général, après débats en l'audience publique du 30 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Corbel, conseiller référendaire 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 la présente décision.

## Motivation

1. Le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.
2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

## Dispositif

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Siel aux dépens ;

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

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf juillet deux mille vingt. MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP L. Poulet-Odent, avocat aux Conseils, pour la société Siel.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé le jugement entrepris, en ce qu'il avait constaté l'acquisition de la clause

résolutoire du bail du 17 décembre 2001 à la date du 29 juin 2009 à 24 h 00, par l'effet du commandement du 29 mai 2009 délivré par la société Yab, devenue Dovima, à la société Siel ;

AUX MOTIFS QUE Sur le commandement délivré le 29 mai 2009. Ce commandement, visant la clause résolutoire, reproche au preneur de n'avoir pas respecté la clause du bail stipulant que "le preneur s'engage expressément à ne faire aucun changement de distribution ni aucun percement de mur sans le consentement exprès du bailleur et, dans ce cas, d'effectuer tous travaux sous la surveillance de l'architecte du bailleur" et d'avoir procédé aux travaux suivants, sans autorisation du bailleur : "la trémie de l'ascenseur a été modifiée, un escalier a été créé entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, un escalier de secours a été créé, une surface de 40 à 50 m<sup>2</sup> prise sur une partie commune a été appréhendée, de nombreuses modifications par rapport au plan annexé au bail sont susceptibles de motiver une demande d'expertise" et lui fait sommation, d'une part de communiquer un certain nombre de documents et d'autre part de "remettre les locaux en état selon la distribution résultant des seuls plans de phase 2 annexés au bail et signés par les parties dans le délai d'un mois". Ainsi que l'ont noté de manière pertinente les premiers juges, le bail ne mettant pas à la charge du preneur une obligation de communication des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux autorisés par le bailleur, la société DOVIMA ne peut invoquer de ce chef la clause résolutoire, qui ne vise que la violation par le preneur d'une obligation prévue audit bail. La société locataire soutient que la clause résolutoire du bail ne vise que le défaut d'exécution d'une seule des autres obligations du contrat", qu'il ne peut s'agir que de sanctionner une obligation de faire, que le commandement dont s'agit ne vise pas à sanctionner une inexécution de faire, mais une exécution de travaux sans le consentement du bailleur, que la clause résolutoire dont s'agit ne peut s'appliquer en l'espèce. La clause résolutoire sanctionne le "défaut d'exécution d'une seule des autres obligations du contrat", le bail faisant obligation au preneur de recueillir le consentement exprès du bailleur pour réaliser certains travaux, le défaut de recueil de ce consentement est bien sanctionné par la clause résolutoire dont s'agit. Le bail liant les parties stipulait aux termes d'une clause particulière en page 8, que le preneur s'engage expressément à l'égard du bailleur à faire effectuer dans les lieux, à ses frais, un certain nombre de travaux, dont le descriptif est annexé au présent bail. "Le preneur s'engage expressément à l'égard du bailleur à effectuer les travaux ainsi décrits à ses frais et au plus tard au cours des trois premières années du bail". Au bail était annexé les plans des locaux donnés en bail au rez-de-chaussée et au sous-sol, en phase 1 et en phase 2. Les premiers juges ont retenu que seuls pouvaient être reprochés au preneur la création sans autorisation derrière l'ascenseur côté [...] et non en limite du local voisin comme indiqué sur le plan, et la création, côté [...], d'un escalier de secours en limite du local voisin qui n'était pas indiqué sur plan d'aménagement, l'emprise de cet escalier étant au surplus hors des limites du local loué selon le plan d'aménagement annexé au bail et ont constaté que la société locataire n'avait pas mis fin à ce manquement dans le délai d'un mois qui lui était imparti. La société locataire soutient qu'elle a été autorisée, suivant un courrier du bailleur en date du 7 janvier 2004, à créer un escalier de secours. Ce courrier est rédigé ainsi qu'il suit "pour le nouvel escalier du sous-sol communiquant avec le rez-de-chaussée, envisagez-vous de déposer un dossier en mairie et en préfecture de Police ? Nous insistons sur la communication de ces pièces, nécessaires à notre dossier. En ce qui concerne la délimitation de l'emprise nécessaire à l'issue de votre escalier de secours, nous vous donnons notre accord sur le plan joint. Il est bien convenu que vous ferez procéder à la délimitation de l'emplacement de la cloison de plâtre après le 14 janvier prochain". A ce courrier est joint un plan, sur le lequel figure une mention manuscrite de la main de M. R..., et signé par lui. Sur ce plan figure notamment la mention dactylographiée "boutique 217 marchand de journaux". A juste titre la société DOVIMA fait observer qu'en fait ce plan, correspond à un ancien plan établi en 1993, qu'elle verse aux débats en pièce 177. Les escaliers qui figurent sur ce plan, ne figurent pas sur les plans annexés au bail en phase 1 et en phase 2, si bien que la société SIEL n'établit pas l'accord du bailleur dont elle se prévaut quant à la création d'un escalier de secours, selon "l'emprise nécessaire", par rapport à un plan joint", alors que le document qu'elle produit aux débats comme étant le plan sur lequel le bailleur a donné son accord, ne peut correspondre au plan joint. C'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que la création d'une trémie d'escalier ainsi que le déplacement d'un escalier de secours nécessitant selon le bail une autorisation dont la réalité n'était pas attestée en l'espèce, la société bailleuse avait pu délivrer au preneur un commandement visant la clause résolutoire pour ces manquements. Il n'est pas contesté que la société SIEL n'a pas mis fin dans les délais impartis aux manquements constatés. Certes le délai accordé pour la remise en état était bref, mais il eût suffi, pour éviter le constat de l'acquisition de la clause résolutoire, que la société SIEL justifie dans ce délai d'un commencement de réalisation de la sommation de faire par l'établissement de devis, or, elle ne l'a pas fait. Pas plus en cause d'appel qu'en première instance, alors qu'elle sollicite des délais suspendant la clause résolutoire, la société SIEL ne propose de solutions pour mettre fin aux manquements dans un délai raisonnable. La preuve de la mauvaise foi de la société YAB dans la délivrance de ce commandement n'est pas rapportée, la majorité des incidents évoqués par la

société SIEL étant postérieurs à la délivrance de ce commandement, et le nouveau gérant de la société YAB étant en droit de vérifier peu après son arrivée en fonction la réalité des aménagements autorisés par l'ancien gérant. Le jugement entrepris sera en conséquence confirmé en ce qu'il a constaté l'acquisition de la clause résolutoire à compter du 29 juin 2009, refusé d'accorder des délais suspendant l'acquisition de ladite clause et ordonné l'expulsion de la société locataire. L'acquisition de la clause résolutoire du fait de ce commandement, rend sans objet l'examen des autres commandements et sommations ;

1° ALORS QUE les juges du fond ne peuvent constater l'acquisition de la clause résolutoire d'un bail commercial sans rechercher si celle-ci n'avait pas été mobilisée de mauvaise foi par le bailleur ; qu'en ayant constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial par l'effet du commandement du 29 mai 2009, sans rechercher comme elle y était invitée si les travaux visés, réalisés en 2004, n'avaient pas été parfaitement portés à la connaissance du bailleur et si le commandement en cause, délivré plus de cinq ans après leur exécution, ne s'inscrivait pas dans une stratégie d'ensemble du nouveau gérant visant à obtenir, sans bourse délier, le départ de sa locataire, afin de réaliser une opération immobilière, de sorte que le commandement qui, de surcroît, réclamait une remise en état impossible à obtenir dans le délai d'un mois, avait été délivré de mauvaise foi, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles L. 145-41 du code de commerce et 1134 ancien du code civil ;

2° ALORS QUE les juges du fond ne peuvent constater l'acquisition de la clause résolutoire d'un bail commercial sans rechercher si celle-ci n'avait pas été mobilisée de mauvaise foi par le bailleur ; qu'en ayant constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial par l'effet du commandement du 29 mai 2009, aux motifs inopérants que la preuve de la mauvaise foi de la société Yab n'était pas rapportée, puisque la majorité des incidents évoqués par la société Siel étaient postérieurs à la délivrance de ce commandement et le nouveau gérant de la preneuse étant en droit de vérifier la réalité des aménagements autorisés par l'ancien gérant, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles L. 145-41 du code de commerce et 1134 ancien du code civil ;

3° ALORS QUE si des travaux ont été réalisés sans autorisation, la sommation de remise en état visant la clause résolutoire est suivie de l'acquisition de celle-ci si l'injonction est restée sans effet ; qu'en ayant constaté l'acquisition de la clause résolutoire, par l'effet du commandement du 29 mai 2009, et l'absence de mauvaise foi du bailleur, malgré l'impossibilité, démontrée par l'exposante, de procéder à une remise en état des lieux dans le délai d'un mois, au motif inopérant qu'il aurait suffi à la société Siel, pour paralyser la clause résolutoire, de justifier d'un simple commencement de réalisation de la sommation, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles L. 145-41 du code de commerce et 1134 ancien du code civil ;

4° ALORS QUE les juges du fond doivent motiver leur décision ; qu'en s'étant bornée à affirmer, à la suite de l'allégation de la société Dovima, que le plan annexé au courrier du 7 janvier 2004, correspondait à un ancien plan de 1993 (?), la cour d'appel a méconnu les prescriptions de l'article 455 du code de procédure civile ;

5° ALORS QUE l'acquisition de la clause résolutoire par suite d'un manquement aux clauses du bail ne se conçoit que si celui-ci est véritablement caractérisé ; qu'en ayant jugé que la société Siel n'avait pas fait la preuve de l'autorisation de travaux qu'elle avait reçue concernant le nouvel escalier de secours, motif pris de ce qu'elle ne produisait pas le « bon » plan annexé au courrier du 7 janvier 2004, sans rechercher s'il ne résultait pas de la confrontation du plan produit (pièce n° 42) avec celui annexé au procès-verbal de constat du 29 avril 2009 (pièce n° 72) qu'il s'agissait effectivement du « bon » plan pour lequel la société Siel avait effectivement reçu une autorisation de travaux, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles L. 145-41 du code de commerce et 1134 ancien du code civil ;

6° ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'en ayant retenu que les escaliers dont la construction était imputée à faute à la société Siel n'étaient pas conformes aux plans d'aménagement des phases 1 et 2 annexés au bail, sans répondre aux conclusions de l'exposante, ayant fait valoir (p. 43) que la société Yab avait donné toutes les autorisations nécessaires par courrier du 30 novembre 2001 (ne faisant aucune réserve s'agissant de l'emplacement des circulations verticales), annexé au bail et antérieur à l'établissement de ces plans d'aménagement de phase 1 et 2, pour leur part datés du 10 décembre 2001, la cour d'appel a méconnu les prescriptions de l'article 455 du code de procédure civile ;

7° ALORS QUE les juges du fond ne peuvent écarter une pièce, sans même l'examiner ; qu'en ayant jugé que le plan produit par l'exposante (pièce n° 42) n'était pas le bon, soit n'était pas celui qui avait été annexé au courrier d'autorisation de la bailleresse du 7 janvier 2004, sans examiner le constat d'huissier du 29 avril 2009 (pièce n° 72) qui établissait le contraire, la cour d'appel a méconnu les prescriptions de l'article 455 du code de procédure civile.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris i3  
15 janvier 2020 (n°19/04554)

## Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 09-07-2020
- Cour d'appel de Paris I3 15-01-2020