

CIV.3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 28 juin 2018

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 653 F-D

Pourvoi n° A 17-18.100

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Caroline Excelsior hôtel, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...]

,

contre l'arrêt rendu le 17 juin 2016 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant à M. Philippe X..., venant aux droits de la société de chirurgiens dentistes X..., domicilié [...],

défendeur à la cassation ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 29 mai 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Andrich, conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Andrich, conseiller, les observations de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat de la société Caroline Excelsior hôtel, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 17 juin 2016), que la société Caroline Excelsior hôtel, propriétaire de locaux donnés à bail commercial, a délivré un congé, à effet du 30 juin 2009, à la société X..., preneur et, en tant que de besoin, à M. X..., lequel a mis fin au bail ; que M. X... a demandé la condamnation de la société Caroline Excelsior hôtel à lui restituer le dépôt de garantie versé lors de son entrée dans les lieux ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision de rejet spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 1743 du code civil ;

Attendu que, pour condamner la bailleuse à verser l'équivalent en euros du montant du dépôt de garantie versé par la locataire lors de l'entrée dans les lieux, l'arrêt retient que la société bailleuse est, à l'égard du locataire, substituée au vendeur dans l'intégralité des clauses, conditions du bail et de ses accessoires, dont celle prévoyant de restituer le dépôt de garantie au preneur en fin de jouissance ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'en cas de vente de locaux donnés à bail commercial, la restitution du dépôt de garantie incombe au bailleur originaire et ne se transmet pas à son ayant-cause à titre particulier, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Caroline Excelsior hôtel à restituer à M. X... l'équivalent de la somme de 35 000 francs représentant le dépôt de garantie versé lors de la signature du bail et son entrée dans les lieux, l'arrêt rendu le 17 juin 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Caroline Excelsior hôtel ;

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 vingt-huit juin deux mille dix-huit.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Yves et Blaise Capron, avocat aux Conseils, pour la société Caroline Excelsior hôtel

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la société Caroline Excelsior Hôtel à payer à M. Philippe X... la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE « l'appelant se prévaut d'un dommage subi du fait de l'urgence dans laquelle s'est déroulé son départ des lieux. Il soutient que la totalité de son matériel, en ce compris les deux fauteuils dentaires, ont dû être abandonnés sur place et n'ont pu dès lors être réutilisés dans le cadre de la réinstallation. En conséquence, il considère que la société Caroline Excelsior Hôtel doit être condamnée à lui payer la somme de 60 000 euros. / L'intimée objecte que l'expulsion de M. X... s'est faite plus de 7 mois après le jugement assorti de l'exécution provisoire signifiée le 7 décembre 2011 et les commandements de quitter les lieux et itératif commandement, que par conséquent M. X... a largement eu le temps de reprendre ses meubles et son matériel, ayant été prévenu du passage de l'huissier, ce qu'il a d'ailleurs fait ensuite ; que la demande de dommages-intérêts n'est justifiée ni dans son principe ni dans son quantum. / Or, en exécutant le jugement assorti de l'exécution provisoire alors qu'appel en avait été interjeté, la bailleresse a agi à ses risques et périls ; en privant le locataire du local dans lequel il exerçait son activité professionnelle alors qu'il était à jour de ses loyers, la bailleresse a agi dans des conditions qui caractérisent une éviction brutale. / Le délai de sept mois qui a été imparti au docteur X... pour se retourner, déménager d'un local où il était installé depuis de nombreuses années et trouver dans l'urgence de nouveaux locaux professionnels fonctionnels doit être en effet considéré comme manifestement insuffisant, le risque étant compte tenu des circonstances de son départ de voir altérer sa réputation et de lui faire perdre sa clientèle, peu important qu'il ait ou non pu récupérer l'intégralité de son équipement et qu'il ait pu bénéficier de l'hébergement actuellement précaire offert par un confrère. / La somme de 50 000 euros sera allouée à M. X... en réparation de son préjudice » (cf., arrêt attaqué, p. 8) ;

ALORS QUE, de première part, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en se fondant, pour retenir que la société Caroline Excelsior Hôtel avait agi, en faisant procéder à l'expulsion de M. Philippe X... des lieux loués, dans des conditions qui caractérisaient une éviction brutale et pour condamner, en conséquence, la société Caroline Excelsior Hôtel à payer à M. Philippe X... la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts, sur le fait que le risque était, compte tenu des circonstances du départ de M. Philippe X..., de voir altérer sa réputation et de lui faire perdre sa clientèle, quand ce fait n'était pas invoqué devant elle par M. Philippe X... à l'appui de sa demande de dommages et intérêts, sans inviter au préalable les parties, et, en particulier la société Caroline Excelsior Hôtel, à présenter leurs observations sur une telle circonstance de fait, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 16 du code de procédure civile et les stipulations de l'article 6.1 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

ALORS QUE, de deuxième part, ne peut être regardée comme ayant agi dans des conditions caractérisant une éviction brutale la partie qui s'est bornée à faire exécuter un jugement d'expulsion de première instance assorti de l'exécution provisoire rendu à son profit, même si ce jugement est ultérieurement infirmé, et qui a, de surcroît, imparti à la partie dont l'expulsion a été ordonnée un délai de plus de six mois, soit un délai raisonnable, pour déménager et trouver de nouveaux locaux ; qu'en énonçant, par conséquent, pour condamner, en conséquence, la société Caroline Excelsior Hôtel à payer à M. Philippe X... la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts, qu'en privant le locataire du local dans lequel il exerçait son activité professionnelle alors qu'il était à jour de ses loyers, la société Caroline Excelsior Hôtel avait agi dans des conditions qui caractérisaient une éviction brutale, que le délai de sept mois qui avait été imparti à M. Philippe X... pour se retourner, déménager d'un local où il était installé depuis de nombreuses années et trouver dans l'urgence de nouveaux locaux professionnels fonctionnels devait être en effet considéré comme manifestement insuffisant, le risque étant compte tenu des circonstances de son départ de voir altérer sa réputation et de lui faire perdre sa clientèle, peu important qu'il ait ou non pu récupérer l'intégralité de son équipement et qu'il ait pu bénéficier de l'hébergement actuellement précaire offert par un confrère, quand la société Caroline Excelsior Hôtel ne pouvait être regardée comme ayant agi dans des conditions caractérisant une éviction brutale, dès lors la société Caroline Excelsior Hôtel s'était bornée à faire exécuter le jugement d'expulsion du tribunal de grande instance du 20 octobre 2011 qui était assorti de l'exécution provisoire et qu'elle constatait que la société Caroline Excelsior Hôtel avait en outre imparti à M. Philippe X... un délai de sept mois pour déménager et trouver de nouveaux locaux, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil, dans leur rédaction applicable à la cause, et de l'article L. 111-10, alinéa premier, du code des procédures civiles d'exécution ;

ALORS QUE, de troisième part, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que, selon les dispositions de l'article 954, alinéa 2, du code de procédure civile, dans les procédures avec représentation obligatoire, la cour d'appel n'est saisie que des prétentions énoncées au dispositif des conclusions d'appel des parties ; qu'en énonçant, dès lors, pour condamner, en conséquence, la société Caroline Excelsior Hôtel à payer à M. Philippe X... la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts, qu'en exécutant le jugement assorti de l'exécution provisoire du tribunal de grande instance du 20 octobre 2011, la société Caroline Excelsior Hôtel avait agi à ses risques et périls, quand, dans le dispositif de ses dernières conclusions d'appel du 2 février 2016, M. Philippe X... lui avait uniquement demandé de condamner la société Caroline Excelsior Hôtel à lui payer « une somme de 60 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant de la brutalité de l'éviction dont il a été l'objet » et quand, dès lors, elle n'était pas saisie d'une demande de M. Philippe X... tendant à la condamnation de la société Caroline Excelsior Hôtel à lui payer des dommages et intérêts fondée sur le fait que la société Caroline Excelsior Hôtel aurait agi à ses risques et périls en faisant procéder à l'exécution du jugement du tribunal de grande instance du 20 octobre 2011, la cour d'appel a violé les dispositions des articles 4 et 954, alinéa 2, du code de procédure civile ;

ALORS QUE, de quatrième part, le juge ne peut condamner la partie, qui a fait exécuter un jugement de première instance assorti de l'exécution provisoire, qui a été ultérieurement infirmé, à payer des dommages et intérêts à son adversaire que si l'exécution de ce jugement a directement causé à ce dernier un préjudice actuel et certain ; qu'en condamnant, en conséquence, la société Caroline Excelsior Hôtel à payer à M. Philippe X... la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts pour avoir fait exécuter le jugement d'expulsion du tribunal de grande instance du 20 octobre 2011 qui était assorti de l'exécution provisoire, mais qui a été ultérieurement infirmé, sans caractériser qu'une telle exécution avait directement causé à M. Philippe X... un préjudice actuel et certain, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1382 du code civil, dans leur rédaction applicable à la cause, et de l'article L. 111-10 du code des procédures civiles d'exécution.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la société Caroline Excelsior Hôtel à restituer à M. Philippe X... l'équivalent de la somme de 35 000 francs représentant le dépôt de garantie versé lors de la signature du bail et son entrée dans les lieux ;

AUX MOTIFS QUE « [M. Philippe X...] réclame en outre, le remboursement du dépôt de garantie versé à son entrée dans les lieux. / L'intimée fait observer qu'elle n'est pas débitrice du dépôt de garantie lequel n'est pas selon elle cédé de plein droit à l'acquéreur par l'effet de la vente de l'immeuble loué de sorte que le preneur doit donc demander la restitution du dépôt de garantie à l'ancien bailleur. [ ] / Or la bailleuse, la société caroline Excelsior, est à l'égard du locataire substituée au vendeur dans l'intégralité des clauses et conditions du bail et de ses accessoires dont celle prévoyant de restituer le dépôt de garantie au preneur en fin de jouissance. Il s'ensuit que le docteur X... est fondé à obtenir de la société Caroline Excelsior la restitution du dépôt de garantie qu'il a versé au moment de son entrée dans les lieux et correspondant selon les indications du bail du 2 mars 1989 à la somme de 35 000 francs soit six mois de loyer d'avance » (cf., arrêt attaqué, p. 8 et 9) ;

ALORS QU'en cas de vente des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au bailleur originaire et ne se transmet pas à son ayant cause particulier ; qu'en énonçant, par conséquent, pour condamner la société Caroline Excelsior Hôtel à restituer à M. Philippe X... l'équivalent de la somme de 35 000 francs représentant le dépôt de garantie versé lors de la signature du bail et son entrée dans les lieux, que la société Caroline Excelsior Hôtel était à l'égard du locataire substituée au vendeur dans l'intégralité des clauses et conditions du bail et de ses accessoires dont celle prévoyant de restituer le dépôt de garantie au preneur en fin de jouissance, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1743 du code civil.