

3 juillet 2013

Cour de cassation

Pourvoi n° 12-18.099

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2013:C300813

Titres et sommaires

BAIL (RÈGLES GÉNÉRALES) - bailleur - obligations - garantie - trouble de jouissance - diminution de la fréquentation commerciale - absence de clause particulière - portée

En l'absence de stipulations particulières, le bailleur d'un local situé dans un centre commercial n'a pas l'obligation d'assurer le maintien de l'environnement commercial

Texte de la décision

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

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 25 janvier 2012), que la société Aldi marché (la société Aldi), preneuse à bail d'un ensemble immobilier a, par acte du 7 octobre 1997, sous-loué une partie de ces locaux à la société Tulle frais, aux droits de laquelle vient la société Aurillac frais (la société Aurillac) ; qu'en décembre 2008, la société Aldi a fermé le magasin qu'elle exploitait dans les locaux contigus à ceux sous-loués ; que la société Aurillac l'a alors assignée en prononcé de la résiliation du sous-bail à ses torts et en paiement de dommages-intérêts ; qu'en cours d'instance, les parties se sont accordées pour résilier amiablement le bail au 15 juillet 2009 ;

Attendu que la société Aurillac fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement au titre du préjudice consécutif à l'abandon du centre commercial par la société Aldi, alors, selon le moyen :

1°/ que le bailleur commercial est tenu d'assurer au preneur la jouissance paisible des locaux loués ; qu'il engage sa responsabilité à ce titre lorsqu'il commet une faute de nature à dégrader ou supprimer l'environnement commercial des lieux loués ; qu'en l'espèce, la société Aurillac frais faisait valoir que le contrat de sous-location conclu avec la société Aldi marché avait créé une dépendance de son activité par rapport à celle du bailleur, puisqu'il lui imposait notamment une obligation d'exploitation effective pendant les douze mois de l'année, ainsi qu'une obligation prévoyant l'apposition de

l'enseigne Aldi marché sur tous les supports publicitaires utilisés ; qu'elle exposait également qu'en quittant volontairement le centre commercial, la société Aldi marché avait de facto privé les lieux de toute commercialité, soulignant que « si l'enseigne principale n'avait pas existé, l'activité d'Aurillac frais n'aurait pu se déployer » ; qu'en écartant toute responsabilité de la société Aldi marché, au motif inopérant de l'absence de stipulation d'une obligation de maintien de la commercialité des lieux dans le bail, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la fermeture inopinée des lieux, qui impliquait la disparition de l'essentiel de leur commercialité, constituait un manquement fautif du bailleur à son obligation d'assurer la jouissance paisible des lieux loués, en l'état d'une complémentarité non contestée des activités d'Aldi marché et d'Aurillac frais, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1723 du code civil ;

2°/ que le bailleur commercial, comme tout cocontractant, est tenu envers le preneur d'une obligation de bonne foi ; que le bailleur manque à son devoir de loyauté envers le preneur lorsqu'il met fin unilatéralement à sa propre exploitation du centre commercial dans lequel se situent les lieux loués, qui se trouvent, par cette décision, désormais dépourvus d'attractivité commerciale ; qu'en l'espèce, la société Aurillac frais faisait valoir que le contrat de sous-location conclu avec la société Aldi marché avait créé une dépendance de son activité par rapport à celle du bailleur, puisqu'il lui imposait notamment une obligation d'exploitation effective pendant les douze mois de l'année, ainsi qu'une obligation prévoyant l'apposition de l'enseigne Aldi marché sur tous les supports publicitaires utilisés ; qu'elle exposait également qu'en quittant volontairement le centre commercial, la société Aldi marché avait de facto privé les lieux de toute commercialité, soulignant que « le bailleur qui se retire inopinément des lieux, pour aller transférer son activité plus loin, sans seulement offrir au sous-locataire la possibilité de le suivre dans les nouveaux lieux commet incontestablement une faute dont les conséquences financières sont catastrophiques » ; qu'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si la modification de l'environnement économique de l'activité de la société Aurillac frais était consécutive à une décision unilatérale de la société Aldi marché et si, en s'abstenant de toute proposition de nature à lui permettre de maintenir son exploitation dans des conditions satisfaisantes, cette société avait manqué à son devoir de loyauté, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134, alinéa 3, du code civil ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu qu'il n'existait pas d'obligation légale pour le bailleur d'un local situé dans un centre commercial ou une galerie commerciale d'assurer le maintien de l'environnement commercial et relevé qu'aux termes du contrat de sous-location, en l'absence de stipulation particulière, le bailleur s'était uniquement engagé à mettre à disposition les locaux visés au bail ce qu'il avait toujours fait, que les lieux n'avaient subi aucun changement de forme, et que la complémentarité non contestée des activités et les clauses relatives aux modalités d'exploitation n'établissaient pas une commune intention des parties d'obliger la société Aldi à maintenir son activité dans l'immeuble aussi longtemps que la sous-location perdurerait, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise sur l'obligation de jouissance paisible et n'était pas tenue de procéder à une recherche non demandée sur le manquement à son devoir de loyauté par le bailleur, en a justement déduit que la société Aldi n'avait pas commis de faute en quittant les lieux ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Aurillac frais aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Aurillac frais ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois juillet deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Baraduc et Duhamel, avocat aux Conseils, pour la société Aurillac frais

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société Aurillac Frais de sa demande en paiement de la somme provisionnelle de 40.000 euros au titre du préjudice consécutif à l'abandon du centre commercial par la société Aldi Marché, et de sa demande en désignation d'un expert pour évaluer ce préjudice ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE statuant sur le fondement des articles 1709, 1719 3°, 1723 et 1134 du code civil, le premier juge a, par des motifs pertinents que la cour adopte, procédé à une analyse exacte de la situation et en a justement déduit, au vu des moyens des parties, les conséquences juridiques qui s'imposaient ; qu'en effet, il n'existe pas d'obligation légale pour le bailleur d'un local situé dans un centre commercial ou une galerie commerciale d'assurer le maintien de l'environnement commercial, sauf disposition particulière du bail ; qu'en l'absence de disposition particulière, le bailleur est seulement tenu d'assurer la délivrance, l'entretien et la jouissance paisible de la chose louée ; qu'en l'espèce, aux termes du contrat de souslocation, il n'existe pas de clause spécifique, la société Aldi Marché s'étant engagée uniquement à mettre à la disposition du sous-locataire les locaux susvisés pour l'exploitation de son commerce, obligation qu'elle a toujours respectée même après son départ des lieux ; que les lieux n'ont subi aucun changement de forme dès lors que le mail constitué d'une entrée commune aux deux magasins et d'une allée intérieure, demeure et que la société Aurillac Frais en a conservé l'usage, devenu exclusif ; que la société Aurillac Frais soutient que la complémentarité des activités des deux commerces et les obligations contractuelles du sous-locataire relatives à la publicité selon laquelle il s'engage à mentionner l'enseigne « Aldi Marché » sur tout support publicitaire et celles relatives aux conditions d'exploitation du commerce pendant les douze mois de l'année et suivant les horaires d'ouverture du magasin Aldi ont nécessairement créé, de facto, une obligation de maintien de commercialité du centre à charge du bailleur, «véritable locomotive commerciale », qui s'est solidarisé conventionnellement par les liens de dépendance économique qu'il a créés avec son locataire ; que le tribunal a toutefois retenu à bon droit que cette complémentarité non contestée des activités et les clauses spécifiques de modalités d'exploitation n'établissaient pas pour autant, en l'absence de clause écrite, une commune intention des parties quant à une obligation de la société Aldi Marché de maintenir son activité dans l'immeuble aussi longtemps que la sous-location perdurerait ; que l'intimée a de son côté rappelé à juste titre que la société Aurillac Frais, qui bénéficie du statut des baux commerciaux, jouit ainsi d'une clientèle autonome et propre (cf. arrêt, p. 3 § 7 à 11 et p. 4 § 1 à 3) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'article 1719 3° du code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail ; que l'obligation de jouissance paisible impose seulement au bailleur de ne rien faire qui restreigne l'usage de la chose louée tel qu'il est déterminé par le contrat ; qu'aux termes du contrat de souslocation, la société Aldi Marché s'est engagée uniquement à mettre à la disposition de la société Tulle Frais puis de la société Aurillac Frais, des locaux pour l'exploitation d'un commerce, obligation qu'elle a toujours respectée, même après son départ des lieux ; qu'en

second lieu, l'article 1723 du code civil dispose que le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée ; que des plans et des photographies annexées aux constats d'huissier, versés aux débats, permettent de constater que le mail était constitué d'une entrée commune aux deux magasins et d'une allée intérieure qui permettait un accès direct de l'un à l'autre depuis l'intérieur ; que s'il va de soi que le départ de la société Aldi Marché n'a plus permis aux clients de se rendre au magasin «Golden Beef » depuis le magasin Aldi, la société Aurillac a conservé l'usage du mail, devenu exclusif, de sorte que les lieux loués n'ont subi aucun changement de leur forme ; qu'en troisième lieu, le bail ne prévoyait, à la charge du bailleur, aucune obligation expresse d'exploiter sa propre activité dans l'ensemble immobilier ou d'y maintenir un environnement commercial favorable ; qu'il est certes exact que la convention de sous-location stipule, en page 8, que le sous-locataire « s'engage à mentionner l'enseigner Aldi Marché sur tout support publicitaire utilisé » et, en page 10, qu'il « devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale pendant les douze mois de l'année » ; qu'en outre la société Aldi Marché ne conteste pas qu'il existait une complémentarité entre son activité et celle de sa cocontractante, complémentarité qui était favorable à leurs intérêts commerciaux ; que néanmoins le tribunal recherche vainement comment il pourrait être inféré de l'insertion des deux clauses précitées et de la complémentarité de l'activité respective des deux sociétés l'existence d'une intention commune de leur part d'obliger la société Aldi Marché, de manière non écrite, à maintenir son activité dans l'ensemble immobilier de l'avenue des Volontaires aussi longtemps que la sous-location perdurerait ; qu'il résulte de ce qui précède que la société Aldi Marché, en quittant les lieux n'a violé ni l'article 1719 3°, ni l'article 1723, ni l'article 1134 du code civil (cf. jugement, p. 4 et 5) ;

1°) ALORS QUE le bailleur commercial est tenu d'assurer au preneur la jouissance paisible des locaux loués ; qu'il engage sa responsabilité à ce titre lorsqu'il commet une faute de nature à dégrader ou supprimer l'environnement commercial des lieux loués ; qu'en l'espèce, la société Aurillac Frais faisait valoir que le contrat de sous-location conclu avec la société Aldi Marché avait créé une dépendance de son activité par rapport à celle du bailleur, puisqu'il lui imposait notamment une obligation d'exploitation effective pendant les 12 mois de l'année, ainsi qu'une obligation prévoyant l'apposition de l'enseigne Aldi Marché sur tous les supports publicitaires utilisés (cf. concl., p. 6) ; qu'elle exposait également qu'en quittant volontairement le centre commercial, la société Aldi Marché avait de facto privé les lieux de toute commercialité (cf. concl. p. 7 § 1 à 6), soulignant que « si l'enseigne principale n'avait pas existé, l'activité d'Aurillac Frais n'aurait pu se déployer » (cf. concl., p. 8 § 7) ; qu'en écartant toute responsabilité de la société Aldi Marché, au motif inopérant de l'absence de stipulation d'une obligation de maintien de la commercialité des lieux dans le bail (cf. arrêt, p. 4 § 2), sans rechercher, comme elle y était invitée, si la fermeture inopinée des lieux, qui impliquait la disparition de l'essentiel de leur commercialité, constituait un manquement fautif du bailleur à son obligation d'assurer la jouissance paisible des lieux loués, en l'état d'une complémentarité non contestée des activités d'Aldi Marché et d'Aurillac Frais (cf. arrêt, p. 4 § 2), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1723 du code civil ;

2°) ALORS QUE le bailleur commercial, comme tout cocontractant, est tenu envers le preneur d'une obligation de bonne foi ; que le bailleur manque à son devoir de loyauté envers le preneur lorsqu'il met fin unilatéralement à sa propre exploitation du centre commercial dans lequel se situent les lieux loués, qui se trouvent, par cette décision, désormais dépourvus d'attractivité commerciale ; qu'en l'espèce, la société Aurillac Frais faisait valoir que le contrat de sous-location conclu avec la société Aldi Marché avait créé une dépendance de son activité par rapport à celle du bailleur, puisqu'il lui imposait notamment une obligation d'exploitation effective pendant les 12 mois de l'année, ainsi qu'une obligation prévoyant l'apposition de l'enseigne Aldi Marché sur tous les supports publicitaires utilisés (cf. concl., p. 6) ; qu'elle exposait également qu'en quittant volontairement le centre commercial, la société Aldi Marché avait de facto privé les lieux de toute commercialité (cf. concl. p. 7 § 1 à 6), soulignant que « le bailleur qui se retire inopinément des lieux, pour aller transférer son activité plus loin, sans seulement offrir au souslocataire la possibilité de le suivre dans les nouveaux lieux commet incontestablement une faute dont les conséquences financières sont catastrophiques » (cf. concl., p. 8 § 8) ; qu'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée (cf. concl., p. 9), si la modification de l'environnement économique de l'activité de la société Aurillac Frais était consécutive à une décision unilatérale de la société Aldi Marché et si, en

s'abstenant de toute proposition de nature à lui permettre de maintenir son exploitation dans des conditions satisfaisantes, cette société avait manqué à son devoir de loyauté, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 alinéa 3 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la société Aurillac Frais à payer à la société Aldi Marché la somme de 21.945,17 euros, correspondant aux loyers et indemnités d'occupation échus entre le 1er janvier et le 31 août 2009 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la société Aldi Marché prétend que la société Aurillac Frais ne lui a toujours pas remis les clés du premier étage ; qu'il résulte toutefois du constat du premier septembre que les locaux sont entièrement vides et qu'il a été remis le trousseau de 11 clés ; que la société Aldi Marché ne produit aucune pièce postérieure de nature à établir que les clés du premier étage n'auraient pas été remises ; que le premier juge a justement fixé, au vu des pièces produites, la créance de la société Aldi Marché au titre des loyers et de l'indemnité d'occupation à la somme de 21.945,17 euros (cf. arrêt, p. 4 § 9 et p. 5 § 1 et 2) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE d'une part, la société Aurillac Frais a été redevable de loyers jusqu'au 15 juillet 2009, jour de la résiliation du bail, puis d'indemnités d'occupation jusqu'à la libération complète des lieux, laquelle suppose l'évacuation totale des biens s'y trouvant et la remise des clefs au bailleur ; que la société Aldi Marché produit un constat d'huissier du 7 août 2009, dont il ressort qu'à cette date, des meubles et du matériel se trouvaient encore dans les locaux sous-loués à la société Aurillac Frais ; que, de plus, la société Aurillac Frais a requis un huissier les 1er et 2 septembre 2009 en lui indiquant qu'elle quittait les lieux ; que ce n'est que le 2 septembre 2009 que cet huissier a constaté que les locaux étaient entièrement vides et qu'il a remis un trousseau de clés à un responsable de la société Aldi Marché ; qu'il est dès lors évident que la société Aldi Marché est en droit d'exiger de la société Aurillac Frais le paiement, d'une part, des loyers échus jusqu'au 15 juillet 2009 et, d'autre part, d'indemnités d'occupation jusqu'au 31 août 2009, dont le quantum sera fixé au montant des derniers termes de loyers (cf. jugement, p. 6 § 1 à 4) ;

1°) ALORS QUE le juge ne peut méconnaître l'objet du litige, tel qu'il résulte des conclusions échangées entre les parties ; qu'en l'espèce, la société Aldi Marché soutenait dans ses écritures qu'à la date du 7 août 2009, selon un procès-verbal d'huissier, les locaux loués à la société Aurillac Frais étaient vides ; qu'elle admettait ainsi qu'ils étaient en état d'être restitués ; qu'en décidant néanmoins qu'il résultait du procès-verbal du 7 août 2009 que des meubles et du matériel se trouvaient encore dans les locaux loués (cf. jugement, p. 6 § 2), ce dont elle a déduit qu'ils n'étaient pas en état d'être restitués, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le preneur d'un bail commercial résilié n'est pas tenu de verser au bailleur une indemnité d'occupation lorsqu'il a libéré les locaux loués à la date de cette résiliation, peu important la date effective de remise des clés dès lors que le bailleur a, par son attitude, retardé cette remise ; qu'en l'espèce, la société Aurillac Frais faisait valoir qu'elle avait libéré les lieux le 14 janvier 2009, et qu'elle n'avait pu remettre immédiatement les clés à la société Aldi Marché qui avait tardé à donner son accord à la résiliation du bail (cf. concl., p. 15) ; qu'en condamnant la société Aurillac Frais à verser à la société Aldi Marché une indemnité d'occupation, sans rechercher si les lieux avaient été libérés à la date de résiliation du bail, fixée au 15 juillet 2009 et si la remise des clés intervenue le 1er septembre 2009 seulement était due au fait du bailleur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de riom
25 janvier 2012

Textes appliqués

articles 1719 et 1723 du code civil

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 12 juillet 2000, pourvoi n° 98-23.171, Bull. 2000, III, n° 137 (cassation)