

8 avril 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-10.111

Troisième chambre civile – Formation restreinte RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C310200

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 8 avril 2021

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10200 F

Pourvoi n° D 20-10.111

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 8 AVRIL 2021

Mme B... Y..., épouse Q..., domiciliée [...], a formé le pourvoi n° D 20-10.111 contre l'arrêt rendu le 17 octobre 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 8), dans le litige l'opposant à l'établissement public Chancellerie des universités de Paris, prise en la personne de M. F... J..., recteur de l'académie de Paris, dont le siège est [...], défendeur à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations écrites de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat de Mme Q..., de la SCP Alain Bénabent, avocat de l'établissement public Chancellerie des universités de Paris, après débats en l'audience publique du 9 mars 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. David, 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 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 Mme Q... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme Q... ; la condamne à payer à l'établissement public Chancellerie des universités de Paris 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 huit avril deux mille vingt et un.

MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour Mme Q...

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Mme Q... de ses demandes tendant à voir annuler les commandements de quitter les lieux des 16 décembre 2014 et 10 novembre 2015, le procès-verbal d'expulsion du 3 mars 2016 et à voir ordonner sa réintégration dans les lieux aux conditions du projet de bail signé par elle le 13 mai 2015 aux frais de la Chancellerie et voir ordonner la restitution des lieux dans leur état initial avec leur mobilier meublant ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'aux termes de l'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution, sauf disposition contraire, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux ; que Mme Q... soutient que l'ordonnance de référé du 11 septembre 2014 subordonne l'acquisition de la clause résolutoire et son expulsion à la caractérisation de l'existence de nuisances liées à des préparations culinaires odorantes par une décision de justice ou, à tout le moins, par un constat contradictoire en présence du bailleur et de la locataire ; qu'elle soutient que les odeurs de cuisine constatées par huissier de justice pouvaient provenir d'autres cuisines de l'immeuble ; que l'appelante prétend que l'expulsion serait abusive et disproportionnée, faisant valoir l'existence de pourparlers ayant donné lieu à un projet de bail le 13 mai 2015 que l'intimée a refusé de signer, exposant que la Chancellerie des universités de Paris a refusé l'extension de l'objet du bail à une activité de restauration à base de plats cuisinés sur place ainsi que l'installation d'un extracteur ; qu'elle soutient que l'article L. 213-6 du code de l'organisation judiciaire permet d'indemniser son préjudice indépendamment du caractère régulier ou non de la mesure d'exécution ; que l'appelante fait valoir que, depuis 2018, les locaux sont donnés à bail à un restaurant proposant des plats nécessitant des préparations culinaires odorantes et que le nouveau preneur a été autorisé à installer un extracteur ; que la Chancellerie des universités de Paris soutient qu'elle a laissé à Mme Q... des délais avant de mettre en oeuvre l'exécution forcée de l'ordonnance de référé du 11 septembre 2014 afin de lui laisser le temps de céder son fonds de commerce et qu'elle n'a pas donné suite au projet de bail du 13 mai 2015 en raison de nouveaux manquements de l'appelante dénoncés par les autres occupants de l'immeuble ; que l'intimée fait valoir le constat d'huissier du 9 décembre 2014 en soulignant que ce constat a été établi en présence de l'appelante, qui avait la faculté de formuler des observations ; que contrairement à ce que soutient l'appelante, c'est par une exacte interprétation du titre exécutoire que le premier juge a retenu que l'ordonnance de référé du 11 septembre 2014 ne subordonnait pas l'acquisition de la clause résolutoire et l'expulsion du preneur à la caractérisation de l'existence de nuisances liées à des préparations culinaires odorantes par une décision de justice, que les procès-verbaux de constat d'huissier des 1er et 9 décembre 2014, régulièrement dressés en présence de témoins et de Mme Q..., établissaient l'existence d'odeurs de cuisine dans le hall de l'immeuble et les parties communes de la cave ne pouvant provenir d'autres lieux que du local en sous-sol occupé par l'appelante et transformé par elle en cuisine ; qu'ainsi que le soutient à juste titre l'intimée, le premier juge a, à bon droit, estimé que la procédure d'expulsion était poursuivie en vertu d'un titre exécutoire valable, était régulière et ne pouvait être considérée comme abusive ou disproportionnée, dès lors que de longs délais avaient été laissés de fait à la locataire afin de céder son fonds de commerce et qu'il importait peu qu'un nouveau bail ait été conclu à de nouvelles conditions avec un autre restaurateur après l'expulsion de Mme Q... ; que contrairement à ce que soutient Mme Q..., les dispositions de l'article L. 213-6 du code de l'organisation judiciaire, relatif à la compétence du juge de l'exécution, ne sauraient être interprétées comme autorisant le juge de l'exécution à indemniser un locataire régulièrement expulsé indépendamment de la démonstration d'une faute ou d'un abus imputable au créancier ; que la mesure d'expulsion concernant Mme Q... étant régulière et non abusive, la demande de dommages-intérêts de celle-ci sera rejetée ; que le jugement sera donc confirmé en toutes ses dispositions ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE en l'espèce, l'expulsion est poursuivie en vertu d'une ordonnance de référé rendue le 11 septembre 2014 par le tribunal de grande instance de pris contradictoire qui a notamment ordonné la suspension des effets de la clause résolutoire jusqu'au 15 décembre 2014, constaté l'arrêt à compter du 15 octobre 2014 de toute préparation culinaire odorante, à défaut, la cause résolutoire sera acquise il sera procédé à l'expulsion immédiate avec l'assistance si besoin est de la force publique des locaux situés [...] ; que cette décision a été signifiée le 15 octobre 2014, un commandement de quitter les lieux a été délivré le 16 décembre 2014 puis un second le 10 novembre 2015 ; qu'un procès-verbal d'expulsion a été dressé le 3 mars 2016 ; que par jugement du 2 mai 2016, la présente juridiction a ordonné la vente aux enchères des bines laissés dans les lieux objet de l'expulsion ; que la demanderesse fait valoir qu'« une décision de justice aurait dû nécessairement intervenir pour statuer que le prétendue reprise des activités culinaires odorantes ou à tout le moins un constat contradictoire aurait dû être dressé en présence du bailleur et de la locataire » ; qu'il ne saurait être fait droit à cette argumentation qui vise, en réalité, à modifier la décision précitée qui ne prévoit nullement de telles conditions ; autorise en tant que telle l'expulsion, la demanderesse ne pouvant prospérer en son

argumentation relative à l'emploi de mots » il sera procédé à l'expulsion qui, selon elle, n'ont pas la même portée « qu'il sera ordonné l'expulsion », rendant inutile toute autre décision à cet égard, ne suspend la clause résolutoire que jusqu'au 15 décembre 2014 ; qu'il ne peut qu'être relevé que la défenderesse a fait délivrer les commandements de quitter les lieux postérieurement au 15 décembre 2014 ; produit, au surplus, des procès-verbaux de constat d'huissier des 1er décembre et 9 décembre 2014, qui relèvent, pour le premier, des « odeurs de cuisine » dans les parties communes de la cave et, pour le second, réalisé pour partie en présence de la demanderesse, des « odeurs de cuisine » dans le hall de l'immeuble ainsi que dans les parties communes de la cave ; que la procédure d'expulsion est ainsi régulière et ne peut être dite abusive, ayant été réalisée en vertu d'une décision de justice autorisant l'expulsion, de longs délais ayant été, en outre, laissés de fait à la demanderesse aux fins de revendre son fonds de commerce, la présente juridiction n'étant pas concernée par les allégations de la demanderesse quant au bail conclu postérieurement par la défenderesse avec un autre restaurateur ; qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, la demanderesse ne peut qu'être déboutée de l'ensemble de ses prétentions ;

1°) ALORS QUE le juge doit faire respecter et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut dès lors se fonder exclusivement sur un constat d'huissier dressé non contradictoirement ; qu'en l'espèce, Mme Q... soulignait que le constat du 1er décembre 2014 n'était pas « contradictoire dans la mesure où il n'avait été dressé ni en présence de Mme Y... Q... ni en présence de son bailleur », étant précisé que le second constat du 9 décembre 2014 n'avait été réalisé « qu'en partie » en présence de Mme Q... ; qu'en conséquence, pour s'être fondée sur des procès-verbaux de constat dressés non contradictoirement, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le juge ne saurait dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en l'espèce, il résultait du procès-verbal de constat dressé le 1er décembre 2014 que l'huissier était en présence de deux locataires de l'immeuble, MM. L... et G... ; qu'il était ainsi établi que le constat n'avait pas été dressé en présence de Mme Q... ; qu'en énonçant le contraire, la cour d'appel a méconnu le principe précité et a violé l'article 1134 devenu 1103 du code civil ;

3°) ALORS QUE le juge ne saurait statuer par voie de simple affirmation ; qu'en l'espèce, Mme Q... faisait valoir que les odeurs constatées par huissier pouvaient provenir d'autres cuisines de l'immeuble ; qu'en se bornant dès lors à énoncer que les odeurs de cuisine ne pouvaient « provenir d'autres lieux que du local en sous-sol occupé par l'appelante et transformé par elle en cuisine », sans s'expliquer davantage sur les raisons qui conduisaient à exclure toute autre origine des odeurs litigieuses, la cour d'appel a statué par un motif péremptoire et a ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris g8
17 octobre 2019 (n°18/28061)

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 08-04-2021
- Cour d'appel de Paris G8 17-10-2019