

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 6 mai 2021

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 396 F-D

Pourvoi n° Z 20-13.511

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 6 MAI 2021

La société Les Ouvriers du Paradis United Babylone, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Z 20-13.511 contre l'arrêt rendu le 4 décembre 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Brunet, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la société Parisienne d'images nouvelles (Sopadin), société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3], représentée par son mandataire ad hoc la société Fides prise en la personne de M. [S] [R],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société Les Ouvriers du Paradis United Babylone, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Brunet, après débats en l'audience publique du 23 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 le présent arrêt.

Déchéance partielle du pourvoi

1. Il résulte de l'article 978 du code de procédure civile que, sous peine de déchéance, le mémoire ampliatif doit être signifié au défendeur n'ayant pas constitué avocat au plus tard dans le mois suivant l'expiration du délai de dépôt de ce mémoire.
2. La société Les Ouvriers du paradis united Babylone (la société ODP) s'est pourvue en cassation contre un arrêt rendu le 4 décembre 2019 par la cour d'appel de Paris dans une instance l'opposant à la SCI Brunet (la SCI) et à la Société Parisienne d'Images Nouvelles (la société Sopadin), représentée par son mandataire ad hoc, la société Fides, mais n'a pas signifié son mémoire à celle-ci dans le délai susvisé.
3. Il y a lieu, dès lors, de constater la déchéance du pourvoi en tant qu'il est dirigé contre la société Fides.

Faits et procédure

4. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 décembre 2019), par contrats des 24 octobre 2005 et 24 novembre 2006, la SCI a donné en location à la société Sopadin des locaux à usage commercial.
5. Les baux ont autorisé la sous-location à la société ODP, agréée comme sous-locataire.
6. Les 24 octobre 2005 et 1er décembre 2006, la société Sopadin a sous-loué les locaux à la société ODP.
7. Par avenants signés les mêmes jours, la SCI et la société Sopadin sont convenues de résilier amiablement les baux principaux à l'expiration de la première période triennale.
8. N'ayant pas été informée de cette résiliation, la société ODP s'est acquittée des sous-loyers et des charges jusqu'en février 2014.
9. Le 25 mars 2014, elle a assigné la société Sopadin en remboursement des loyers et charges indûment versés par suite de l'expiration des baux principaux et en indemnisation de son préjudice.
10. La société Sopadin a appelé la SCI en garantie.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en ses première et quatrième branches

Enoncé du moyen

11. La société ODP fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ que l'expiration du bail principal entraîne nécessairement, même en l'absence de congé délivré au sous-locataire, la cessation du contrat de sous-location en cours ; qu'à l'expiration du bail principal, le sous-locataire qui en fait la demande bénéficie d'un droit direct au renouvellement à l'encontre du propriétaire qui a expressément ou tacitement autorisé ou agréé la sous location ; que ce droit d'ordre public de protection ne peut être invoqué que par le sous-locataire ; qu'en retenant, par une application combinée des articles L. 145-9 et L. 145-32 du code de commerce, qu'à l'expiration du bail principal et en l'absence de congé délivré au sous-locataire, le sous-bail s'était prolongé tacitement au profit du propriétaire et s'était nové en bail principal par changement de bailleur, la cour d'appel a violé les articles L. 145-9, L. 145-32 et L. 145-8 du code de commerce ;

4°/ que la novation ne se présume pas, la volonté de nover devant résulter d'actes clairs et non équivoques ; qu'en décidant qu'à l'expiration du bail principal, le sous-bail était devenu un bail principal par l'effet d'une novation par changement de bailleur sans caractériser, ni même préciser les actes dont résultait de façon claire et non équivoque la volonté des parties d'opérer une telle novation, la cour d'appel a violé l'article 1273 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

#### Réponse de la Cour

Vu les articles L. 145-32 du code de commerce et 1273 du code civil, celui-ci dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, applicable au litige :

12. Il résulte du premier de ces textes que la sous-location cesse d'exister du fait de la cessation du bail principal sans congé préalable et que seul le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au propriétaire s'il en remplit les conditions.

13. En application du second, la novation ne se présume pas et la volonté de nover doit résulter clairement de l'acte.

14. Pour rejeter les demandes de la société ODP, l'arrêt retient qu'à l'expiration du bail principal pendant le cours du contrat de sous-location, et en l'absence de congé délivré au sous-locataire, le sous-bail se prolonge tacitement au profit du propriétaire, devenant ainsi bail principal, et que s'opère ainsi une novation par changement de bailleur.

15. En statuant ainsi, alors que l'expiration du contrat de bail principal avait entraîné la cessation du contrat de sous-location, la cour d'appel, qui n'a pas relevé l'existence d'actes caractérisant la volonté de nover le bail par changement de bailleur, a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

Constata la déchéance du pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Fides, représentée par M. [R], ès qualités de mandataire ad hoc de la Société parisienne d'images nouvelles ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de la société Les Ouvriers du Paradis United Babylone en répétition des loyers et en indemnisation de son préjudice moral et de son préjudice matériel dirigées contre la SCI Brunet, l'arrêt rendu le 4 décembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, 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 Paris, autrement composée ;

Condamne la SCI Brunet aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la SCI Brunet et la condamne à payer à la société Les Ouvriers du Paradis United Babylone 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, et prononcé par le président en son audience publique du six mai deux mille vingt et un.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Les Ouvriers du Paradis United Babylone.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté la société Les Ouvriers du Paradis United Babylone de ses demandes de répétition des loyers versés, de remboursement des loyers payés pour les parkings loués à la SCI Brunet et d'indemnisation de son préjudice moral et de son préjudice matériel ;

AUX MOTIFS QUE

« \* sur la résiliation ;

Il résulte des pièces produites que la SCI BRUNET a donné à bail à la société SOPADIN des locaux situés rue de Babylone, d'abord en étages par acte du 24 octobre 2005, puis au rez-de-chaussée par acte du 24 novembre 2006, avec agrément du bailleur à la sous-location à conclure avec la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE ; que par avenants des 24 octobre 2005 et 24 novembre 2006, les parties ont convenu pour chacun des contrats que la société SOPADIN donnerait congé à l'expiration de la première période triennale, la SCI BRUNET s'engageant à poursuivre les relations contractuelles avec la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE dans les termes, clauses et conditions du sous-bail ; que par actes des 24 octobre 2008 et 24 novembre 2009, la SCI BRUNET et la société SOPADIN ont conclu des conventions d'assistance de gestion par lesquelles la société SOPADIN assistait la SCI BRUNET pour la location des bureaux et l'entretien de l'immeuble, continuant à encaisser les loyers et charges dus par la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE et les restituant à la SCI BRUNET après déduction d'honoraires proportionnels.

S'il est de règle que nul ne peut se contredire au détriment d'autrui, il résulte néanmoins des dispositions des articles 72 et 563 du code de procédure civile que les défenses au fond peuvent être invoquées en tout état de cause et que les parties peuvent en cause d'appel soulever des moyens nouveaux. Il en résulte que la SCI BRUNET est recevable à contester en cause d'appel la résiliation des baux principaux qu'elle tenait pour acquise en première instance.

Il est constant que la société SOPADIN n'est pas en mesure de justifier des congés qu'elle aurait délivrés à son bailleur pour le terme de la première période triennale. Pour autant, le congé n'est pas le seul mode de résiliation du bail commercial auquel il peut être mis fin par un accord entre les parties. La cour ne peut que constater que les avenants conclus concomitamment à la signature des baux principaux manifestent la volonté des parties de mettre fin au bail à l'expiration de la première période triennale ; que la signature des conventions d'assistance de gestion traduit l'effectivité de la résiliation intervenue ; que les loyers ont été reversés à la SCI BRUNET par la société SOPADIN après déduction d'un honoraire proportionnel ; que les dépôts de garantie versés par le sous-locataire ont été transférés à la SCI BRUNET qui les lui a restitués lors de la reprise des lieux. La résiliation des baux principaux consentis à la société SOPADIN par la SCI BRUNET est ainsi établie.

\* sur l'incidence de la résiliation des baux principaux :

Il résulte des dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce qu'à défaut de congé valable ou de demande de renouvellement, le bail soumis au statut des baux commerciaux se poursuit tacitement.

Il résulte par ailleurs de l'article L. 145-32 du même code qu'à partir de l'expiration du bail principal, le sous-locataire peut invoquer contre le propriétaire des locaux un droit direct au renouvellement.

Il ressort de la combinaison de ces textes qu'à l'expiration du bail principal pendant le cours du contrat de sous-location et en l'absence de congé délivré au sous-locataire, le sous-bail se prolonge tacitement au profit du propriétaire, devenant ainsi bail principal et il s'opère une novation par changement de bailleur.

En l'espèce, aucun congé n'a été délivré à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE, sous-locataire régulièrement agréée par le propriétaire, de sorte que son bail s'est poursuivi devenant bail principal.

La société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE ne saurait ainsi valablement soutenir être dépourvue de tout titre d'occupation et dispensée à ce titre de délivrer congé. Elle sera en conséquence déboutée de sa demande de répétition des sommes versées antérieurement à la restitution des lieux intervenue le 11 février 2014 et le jugement entrepris infirmé de ce chef.

Sur la demande de dommages-intérêts formée par la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE :  
Compte tenu de la solution apportée au litige, la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE qui ne justifie d'un quelconque préjudice découlant du silence gardé par son cocontractant sur la résiliation des baux principaux sera déboutée de sa demande subsidiaire de dommages-intérêts, le jugement entrepris étant infirmé de ce chef » ;

1°) ALORS QUE l'expiration du bail principal entraîne nécessairement, même en l'absence de congé délivré au sous-locataire, la cessation du contrat de sous-location en cours ; qu'à l'expiration du bail principal, le sous-locataire qui en fait la demande bénéficie d'un droit direct au renouvellement à l'encontre du propriétaire qui a expressément ou tacitement autorisé ou agréé la sous location ; que ce droit d'ordre public de protection ne peut être invoqué que par le sous-locataire ; qu'en retenant, par une application combinée des articles L 145-9 et L. 145-32 du code de commerce, qu'à l'expiration du bail principal et en l'absence de congé délivré au sous-locataire, le sous-bail s'était prolongé tacitement au profit du propriétaire et s'était nové en bail principal par changement de bailleur, la cour d'appel a violé les articles L. 145-9, L. 145-32 et L. 145-8 du code de commerce ;

2°) ALORS QU' en retenant l'application de l'article L. 145-32 du code de commerce sans répondre aux conclusions d'appel de la société Les Ouvriers du Paradis United Babylone qui faisait valoir qu'elle ne bénéficiait pas du droit direct au renouvellement prévu par cet article car elle n'avait pas été régulièrement agréée par le propriétaire qui n'était pas intervenue à l'acte de sous-location comme l'exige l'article L. 145-31 du code de commerce, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de commerce ;

3°) ALORS QUE la novation n'a lieu que si, de la commune volonté des parties, est substituée à l'obligation qu'elle éteint une obligation nouvelle qu'elle crée ; que selon la cour d'appel, il résulterait de l'application combinée des articles L. 145-9 et L. 145-32 du code de commerce qu'à l'expiration du bail principal, en l'absence de congé délivré au sous-locataire, le sous-bail se serait prolongé tacitement au profit du propriétaire ; qu'en retenant néanmoins que c'est par l'effet d'une novation que se serait opéré le changement de bailleur, la cour d'appel a violé les articles 1271 et 1273 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

4°) ALORS QUE la novation ne se présume pas, la volonté de nover devant résulter d'actes clairs et non équivoques ; qu'en décidant qu'à l'expiration du bail principal, le sous-bail était devenu un bail principal par l'effet d'une novation par changement de bailleur sans caractériser, ni même préciser les actes dont résultait de façon claire et non équivoque la volonté des parties d'opérer une telle novation, la cour d'appel a violé l'article 1273 dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

5°) ALORS QU'en s'abstenant de répondre aux conclusions d'appel de la société Les Ouvriers du Paradis United Babylone qui faisait valoir qu'elle ne pouvait avoir consenti à une novation par changement de bailleur dès lors qu'elle avait été tenue dans l'ignorance de ce changement et du fait que son cocontractant, la société Sopadin, avait perdu son propre titre locatif, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile.