CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 3 juin 2021

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10317 F

Pourvoi n° V 20-17.233

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 3 JUIN 2021

1°/ la société Mayennaise de Boulangerie et Pâtisserie (SMBP), société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ la société [Personne physico-morale 1], société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], prise en la personne de M. [U] [N], agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société Mayennaise de Boulangerie et Pâtisserie SMBP,

ont formé le pourvoi n° V 20-17.233 contre l'arrêt rendu le 9 avril 2020 par la cour d'appel de Caen (2e chambre civile et commerciale), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [T] [A], domicilié [Adresse 3],

2°/ à M. [M] [A], domicilié [Adresse 4],

3°/ à M. [L] [A], domicilié [Adresse 5],

4°/ à Mme [F] [A], épouse [B], domiciliée [Adresse 6],

5°/ à M. [M] [L], domicilié [Adresse 7],

6°/ à Mme [H] [L], épouse [C], domiciliée [Adresse 8],

tous quatre pris tant en leur nom personnel qu'en qualité d'ayant-droit de [C] [M] veuve [A],

7°/ à la société Allianz IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 9],

défendeurs à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations écrites de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la société Mayennaise de Boulangerie et Pâtisserie et de la société [Personne physico-morale 1], ès qualités, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat des consorts [A], après débats en l'audience publique du 4 mai 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, 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.

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.

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Mayennaise de Boulangerie et Pâtisserie et la société [Personne physico-morale 1], ès qualités, aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

Moyen produit par la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat aux Conseils, pour société Mayennaise de Boulangerie et Pâtisserie et la société [Personne physico-morale 1], ès qualités

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR jugé que les demandes de validation du congé avec refus de renouvellement du bail, les demandes relatives à la résiliation des baux et à l'expulsion de la locataire et les demandes contraires de la société Mayennaise de Boulangerie et de Pâtisserie et de son liquidateur judiciaire ainsi que les appels en garantie dirigées contre la société Allianz, assureur de la SARL La Tentation étaient devenues sans objet vu l'ordonnance du juge commissaire à la liquidation judiciaire de la société Mayennaise de Boulangerie et de Pâtisserie en date du 6 juin 2017 constatant la résiliation des baux la liant aux consorts [A] avec effet au 1 février 2017 pour défaut de paiement des loyers

et vu la libération des locaux donnés à bail par la société mayennaise de boulangerie et de pâtisserie le 11 septembre 2017 ;

AUX MOTIFS QUE « par acte d'huissier du 28 novembre 2013 la SMBP a notifié aux consorts [A] une demande de renouvellement du bail commercial des 28 mai et 7 juin 2004 à compter du 1 janvier 2014, le bail s'étant poursuivi par tacite reconduction depuis er le 6 mai 2013. Le 27 février 2014 les consorts [A] ont signifié à la SMBP un refus de renouvellement pour motif grave et légitime sans offre d'indemnité d'éviction ; par actes d'huissier des 28 avril,2,6,13 et 15 mai 2014 la SMBP qui contestait l'existence des motifs allégués, a assigné les consorts [A], la SARL la tentation et la société Allianz devant le tribunal de grande instance d'Alençon en paiement d'une indemnité d'éviction de 350 000 ?. Par jugement du 21 novembre 2016 le tribunal de commerce d'Alençon a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la SMBP ; par ordonnance du 6 juin 2017 le juge commissaire à la liquidation judiciaire de la SMBP a constaté " la résiliation des baux suivants: - bail commercial suivant acte reçu par maître [E], notaire à la [Localité 1] sur Chedouet, le 28 mai et 7 juin 2014 consenti à la SARL la tentation et portant sur une maison à usage de boulangerie et d'habitation située à [Adresse 10] et de celle de la poterne, et ce pour une durée de neuf ans à dater du 6 mai 2004, - bail commercial consenti par l'hoirie [A] sur un local situé à [Adresse 11] comprenant magasin et remise au rez-dechaussée, renouvelé suivant acte reçu par maître [E] le 30 mai 2006, et dit « que ces baux seront résiliés à la date du 1er février 2017, date d'exigibilité du trimestre janvier, février, mars 2017 » ; que cette dernière ordonnance non contestée par la SMBP et son liquidateur est aujourd'hui définitive. Les consorts [A] opposent à la demande de la SMBP tendant au paiement d'une indemnité d'éviction la fin de non-recevoir tirée de la chose jugée attachée à l'ordonnance du 6 juin 2017 ; que la chose jugée attachée à cette décision ne porte que sur ce qui a été jugé à savoir la résiliation des baux litigieux pour défaut de paiement des loyers par la SMBP, qu'elle ne s'étend pas aux conséquences de cette résiliation sur la demande en paiement d'une indemnité d'éviction faite par la SMBP et son liquidateur, objet de la présente instance, sur laquelle il n'a pas été statué à ce jour ; que c'est à la cour qu'il appartient de tirer les conséquences de cette décision sur le fond du litige qui lui est soumis ; qu'il ressort des pièces produites que la SMBP a restitué les locaux aux bailleurs le 11 septembre 2017 après que le liquidateur ait fait procéder à la vente des meubles et matériels qui les garnissaient ; qu'à la date de cette restitution la SMBP dont le fonds de commerce n'existait plus, avait perdu son droit au bail du fait de la résiliation des baux judiciairement constatée le 6 juin 2017 pour défaut de paiement des loyers avec effet au 1er février 2017 ; que la SMBP procède par affirmations lorsqu'elle soutient, sans le démontrer, que l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à son encontre et les retards dans le paiement des loyers seraient la conséquence de la présente instance et du refus des bailleurs de remplir leurs obligations contractuelles qui aurait compromis la poursuite de son activité ; que dès lors qu'elle n'est pas la conséquence du refus de renouvellement opposé par le bailleur mais résulte exclusivement de la résiliation des baux judiciairement constatée le 6 juin 2017 la perte du droit au bail et donc du droit à son renouvellement subie par la SMBP ne lui ouvre pas droit au paiement d'une indemnité d'éviction ; que l'absence de préjudice imputable au refus de renouvellement du bail par les consorts [A] suffisant à priver la SMBP du droit au paiement d'une indemnité d'éviction l'examen par la cour des moyens développés par les parties sur la nullité du rapport d'expertise de monsieur [G] et sur l'existence de motifs graves et légitimes au refus de renouvellement du bail devient inutile ; que le jugement déféré doit donc être confirmé par substitution de motifs en ce qu'il a débouté la SMBP et son liquidateur judiciaire de leurs demandes en paiement d'une indemnité d'éviction par les consorts [A] et d'expertise avant dire droit sur ce point et infirmé pour le surplus au regard de l'évolution du litige depuis le 29 novembre 2016 ; que celle-ci rend sans objet l'examen de la demande d'annulation du rapport d'expertise de monsieur [G], de la demande de validation du congé avec refus de renouvellement du bail, des demandes contraires de la SMBP et de son liquidateur ainsi que des appels en garantie dirigées contre la société Allianz, assureur de la SARL la tentation ; qu'il en est de même des demandes relatives à la résiliation des baux et à l'expulsion de la locataire » ;

ALORS QUE le refus de renouvellement opposé par le bailleur au locataire met légalement fin au bail commercial à compter de la date du non-renouvellement et, lorsqu'il est opposé sans motif, ouvre droit au versement d'une indemnité d'éviction au bénéfice du locataire ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a constaté qu'en réponse à la demande de renouvellement du bail commercial formée par la SARL SMBP, les consorts [A] avaient fait signifier à cette société un refus de renouvellement le 27 février 2014 et qu'estimant infondé le motif de ce refus de renouvellement, la SARL SMBP avait assigné les consorts [A] afin d'obtenir le paiement d'une indemnité légale d'éviction ; qu'en retenant, pour débouter la SMBP et son liquidateur judiciaire de leur demande, que la perte du droit au bail et du droit au renouvellement subie par la SMBP résultait exclusivement d'une ordonnance du 6 juin 2017 ayant constaté la résiliation judiciaire du bail commercial, cependant que le bail avait légalement pris fin dès le 27 février 2014 du fait du refus de renouvellement

opposé par les Consorts [A] et que la perte du droit au bail et du droit au renouvellement trouvait légalement sa cause dans le refus de renouvellement opposé par les bailleurs qui, à le supposer injustifié, ouvrait droit au versement d'une indemnité d'éviction, la Cour d'appel a violé l'article L.145-14 du code de commerce, en sa rédaction applicable au litige.