AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le pourvoi formé par la société civile immobilière (SCI) Karine, dont le siège est 10, allée du Château d'Eau, 93340 Le Raincy, en cassation d'un arrêt rendu le 28 septembre 1993 par la cour d'appel de Paris (16ème chambre section A), au profit de la société Mafran, dont le siège est ..., défenderesse à la cassation ;

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

LA COUR, en l'audience publique du 28 novembre 1995, où étaient présents : M. Beauvois, président, M. Boscheron, conseiller rapporteur, MM.

Douvreleur, Aydalot, Toitot, Mmes A... Marino, Borra, M. X..., Mme B..., M. Peyrat, conseillers, MM.

Chollet, Pronier, conseillers référendaires, M. Lucas, avocat général, Mlle Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. le conseiller Boscheron, les observations de Me Roger, avocat de la société civile immobilière (SCI) Karine, de la SCP Gatineau, avocat de la société Mafran, les conclusions de M. Lucas, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 septembre 1993), que, par acte notarié du 18 mai 1988, les époux Z... qui avait pris à bail, le 1er juillet 1980, des locaux à usage commercial comprenant un appartement et dont M. Y... était propriétaire, ont cédé leur fonds de commerce à la société Mafran ;

que par acte notarié du même jour, M. Y..., représenté par M. Dallier, a renouvelé le bail commercial cédé à la société Mafran pour une durée de neuf ans à compter du 19 mai 1988 en prévoyant une modification de certaines clauses du bail précédent ; que, par acte du 3 avril 1990, M. Y... a vendu à la société civile immobilière Karine (SCI) les locaux donnés en location à la société Mafran ;

que la SCI a sollicité la nullité du bail du 18 mai 1988 en faisant valoir que son acquisition ne faisait référence qu'au bail du 1er juillet 1980 et la résiliation du bail pour sous-location irrégulière de l'appartement ;

Attendu que la SCI Karine fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande en nullité du bail, alors selon, le moyen, "que tout créancier peut attaquer sans distinction les actes faits par le débiteur en fraude de ses droits, que les juges du fond, qui constatent la dissimulation du contrat de bail consenti à la société Mafran au détriment de la SCI Karine et les modifications de ses clauses, ne pouvaient écarter l'action en nullité dudit bail, sans rechercher si cette dissimulation ne constituait pas un dol du mandataire, entraînant la nullité de la convention conclue par celui-ci ;

que, partant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale" ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que le bail de 1988, qui avait date certaine, était opposable à la SCI Karine et qu'il ne résultait ni du mandat donné par M. Y..., ni des autres pièces produites, que M. Dallier ait dépassé les pouvoirs qui lui avaient été accordés, ni qu'il aurait commis, de concert avec la société Mafran, des manoeuvres consistant à modifier les clauses du bail sans l'autorisation du bailleur, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérantes, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le second moyen :

Attendu que la SCI Karine fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande en résiliation du bail, alors, selon le moyen, "1 ) que la sous-location d'un local à usage d'habitation dépendant de locaux à usage commercial, exige le respect des formalités de l'article 21 du décret du 30 septembre 1953, qu'en décidant le contraire, l'arrêt a violé le texte susvisé ; 2 ) qu'en cas de non-respect de ces dispositions, aucune mise en demeure n'est exigée ;

qu'en décidant le contraire, l'arrêt a, de nouveau, violé ces dispositions ;

3 ) qu'en statuant par des motifs dubitatifs et hypothétiques ne mettant pas la Cour de Cassation en mesure de savoir s'ils se sont déterminés en fait ou en droit, les juges du fond ont privé leur décision de motifs au regard de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

4 ) qu'en s'abstenant de rechercher, comme l'y invitait la SCI Karine, si l'hébergement stable et continu constaté par l'huissier de justice, le paiement des impôts locaux par les personnes hébergées, ne caractérisaient pas une sous-location déguisée, eu égard notamment à leur situation économique, la cour d'appel a privé sa décision de motifs au regard de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile" ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'à les supposer établies, les sous-locations irrégulières invoquées par la SCI Karine ne porteraient que sur un appartement alors que la boutique, objet essentiel du bail, n'a jamais été sous-louée, la cour d'appel, sans statuer par des motifs hypothétiques ou dubitatifs, a souverainement apprécié la gravité de l'infraction reprochée, en retenant qu'elle n'était pas suffisante à justifier la résiliation du bail et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de chef ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Karine à payer à la société Mafran la somme de 8 000 francs en application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Condamne la société civile immobilière (SCI) Karine, envers la société Mafran, aux dépens et aux frais d'exécution du présent arrêt ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par M. le président en son audience publique du dix janvier mil neuf cent quatre-vingt-seize.

37