Texte de la **décision**

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que les désordres invoqués par la bailleresse trouvaient leur origine pendant la période antérieure à l'acquisition de l'immeuble par la société Angers Centre Imbach, et souverainement retenu que les manquements s'étaient poursuivis postérieurement à la vente, la cour d'appel a, sans dénaturer les conclusions de la société Angers Centre Imbach, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Angers Centre Imbach aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Angers Centre Imbach à payer à la société Crêperie Bretonne la somme de 2 500 euros et la somme de 2 500 euros aux époux X... ; rejette la demande de la société Angers Centre Imbach ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Masse-Dessen et Thouvenin, avocat aux Conseils pour la société Angers Centre Imbach.

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué, statuant sur renvoi après cassation, d'avoir déclaré irrecevable l'action d'une bailleresse (la SCI ANGERS CENTRE IMBACH, l'exposante) tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire, faute par la locataire (la SARL CREPERIE BRETONNE) d'avoir, dans le délai imparti par un commandement, exécuté les travaux de remise en état nécessaires pour satisfaire à ses obligations d'entretien et de respect de la destination des lieux ;

AUX MOTIFS QUE la société CREPERIE BRETONNE était fondée à soutenir l'irrecevabilité de l'action de la SCI ANGERS CENTRE IMBACH résultant de l'absence de reprise par celle-ci des droits personnels de la SCI CROISICAISE ; que, pour déclarer la SCI ANGERS CENTRE IMBACH recevable, le tribunal, après avoir rappelé que la société CREPERIE BRETONNE exposait que les manquements qui lui étaient reprochés étaient tous antérieurs à l'achat de l'immeuble litigieux par la SCI, avait souligné que le bail en cause avait été transmis à la SCI ANGERS CENTRE IMBACH lorsqu'elle s'était portée adjudicataire de l'immeuble, que la comparaison du procès-verbal de constat du 25 juillet 1997 avec le rapport

d'expertise du 5 février 1999 montrait que la SARL CREPERIE BRETONNE n'avait effectué aucuns travaux d'entretien entre ces deux dates, que le défaut d'entretien ayant perduré depuis le changement de propriétaire, la SCI ANGERS CENTRE IMBACH était recevable à agir ; qu'ainsi, le tribunal n'avait pas tenu compte de l'argumentation présentée par la CREPERIE BRETONNE ; qu'il convenait d'examiner si la SCI ANGERS CENTRE IMBACH avait repris l'immeuble dans l'état où il se trouvait, quel était l'état de cet immeuble, et si les désordres qu'elle invoquait avaient été commis postérieurement ou antérieurement au jugement d'adjudication ; qu'il ressortait du jugement d'adjudication du 27 juin 1997 qu'aucun des droits personnels que la SCI CROISICAISE pouvait détenir à l'encontre de la CREPERIE BRETONNE n'avait été transféré au profit de la SCI ANGERS CENTRE IMBACH ; que le tribunal avait dès lors jugé à tort que les manquements s'étaient poursuivis postérieurement à la vente de l'immeuble pour retenir que l'action était recevable ; qu'il ressortait des éléments du dossier que l'origine des désordres était, en effet, antérieure à l'acquisition du bien immobilier par la SCI ANGERS CENTRE IMBACH et que cette dernière, ne détenant pas le droit de créance personnelle du vendeur de l'immeuble, ne pouvait agir sur la base de tels désordres ; que seuls des désordres nouveaux étaient éventuellement susceptibles d'être invoqués, la SCI ANGERS CENTRE IMBACH ayant acquis l'immeuble dans l'état où il se trouvait sur la base d'un procès-verbal annexé au jugement d'adjudication ; que, de l'examen de ce document établi le 3 décembre 1996 à la requête du CEPME, créancier poursuivant, il résultait que tous les désordres invoqués par la SCI ANGERS CENTRE IMBACH pour obtenir la résiliation du bail avaient leur origine avant ledit jugement d'adjudication ; que, n'ayant pas repris les droits personnels du débiteur saisi, la SCI ANGERS CENTRE IMBACH ne pouvait invoquer les désordres antérieurs à l'appui de son commandement ; qu'en conséquence son action tendant à obtenir la réparation d'un préjudice pour des désordres antérieurs serait déclarée irrecevable, son argumentation fondée sur le seul bail résultant de l'adjudication étant inopérante ; qu'elle n'était habilitée à agir contre la Société CREPERIE BRETONNE sur la base de ce bail que pour les désordres postérieurs à l'acquisition (arrêt attaqué, p. 7, 8 et 9, 1er et 2ème al.) ;

ALORS QUE l'acquéreur d'un bien immobilier grevé d'un bail peut agir contre le locataire au titre de manquements contractuels commis antérieurement à l'acquisition mais s'étant poursuivis postérieurement ; qu'en l'espèce, l'exposante, cessionnaire par adjudication des locaux donnés à bail, invoquait à l'encontre de la locataire des manquements à ses obligations contractuelles qui s'étaient poursuivis postérieurement à l'adjudication ; qu'en retenant cependant que la nouvelle bailleresse ne pouvait agir contre la locataire sur la base de désordres dont l'origine était antérieure à l'acquisition de l'immeuble, la cour d'appel a violé les articles 1184, 1732 et 1743 du Code civil ;

ALORS QUE, au surplus et en toute hypothèse, l'exposante sollicitait en cause d'appel (v. ses conclusions signifiées le 27 septembre 2007, p. 8, 8ème et 9ème al., p. 10, § B, et p. 12, § C, prod.) «l'application de la clause résolutoire» incluse dans le bail conclu entre la locataire et la bailleresse d'origine, ainsi que, subsidiairement, la «résiliation du bail» au titre des «manquements persistants» de la locataire après mise en demeure et commandement visant la clause résolutoire ; qu'en énonçant que l'action de la nouvelle bailleresse aurait tendu à obtenir la «réparation d'un préjudice» pour des désordres antérieurs à la vente des locaux loués, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis des écritures dont elle se trouvait saisie, en violation de l'article 4 du Code de procédure civile.