

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 13 octobre 2021

Rejet non spécialement motivé

Mme TEILLER, président

Décision n° 10461 F

Pourvoi n° U 20-16.565

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 13 OCTOBRE 2021

1°/ M. [D] [V], domicilié [Adresse 2],

2°/ M. [M] [V], domicilié [Adresse 4],

3°/ M. [P] [V], domicilié [Adresse 3],

tous trois pris en leur qualité d'héritiers de [J] [V] et [I] [V],

ont formé le pourvoi n° U 20-16.565 contre l'arrêt rendu le 7 mai 2020 par la cour d'appel de Dijon (2e chambre civile), dans le litige les opposant à la société Les Vergers de la Coupée, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations écrites de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat des consorts [V], de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de la société Les Vergers de la Coupée, après débats en l'audience publique du 7 septembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, 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.

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 les consorts [V] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par les consorts [V] et les condamne, in solidum, à payer à la société Les Vergers de la Coupée 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 treize octobre deux mille vingt et un.

MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Yves et Blaise Capron, avocat aux Conseils, pour les consorts [V]

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté [J] et [I] [V], aux droits de qui viennent MM. [D], [M] et [P] [V], de l'action qu'ils ont formée contre la société les Vergers de la Coupée pour voir juger qu'un bail commercial s'est conclu, le 21 septembre 2016, entre eux, bailleurs, et elle, preneuse ;

AUX MOTIFS QUE « le congé délivré le 6 août 2015 par la société les vergers de la Coupée a mis fin au bail le 20 septembre 2016 » (cf. arrêt attaqué, p. 4, 11e attendu) ; « que le maintien du preneur dans les lieux au-delà de la date d'effet du congé ne saurait valoir renonciation au bénéfice de ce congé alors que, dès le 30 septembre 2016, la sas les Vergers de la Coupée émettait mensuellement des autofacturations d'indemnité d'occupation à compter du 21 septembre 2016, à l'attention des bailleurs qui justifient en avoir été destinataires » (cf. arrêt attaqué, p. 4, 12e attendu) ; « que l'établissement de ces autofacturations d'indemnité d'occupation démontre que le preneur considérait être devenu occupant sans droit ni titre des locaux et qu'il n'avait donc pas renoncé au bénéfice de son congé » (cf. arrêt attaqué, p.4, 13e attendu) ; « que, par ailleurs, le courrier adressé le 22 décembre 2016 par ls époux [V] à la sas les Vergers de la Coupée, aux termes duquel les bailleurs ont indiqué au preneur que, depuis le 20 septembre 2016, il occupe les lieux dont ils sont propriétaires dans l'immeuble située [Adresse 5] et en jouit de façon complète avec leur accord, et que, depuis cette date, ils se trouvent donc dans les liens d'un nouveau bail conformément aux règles statutaires des baux commerciaux , n'a reçu aucune réponse du preneur, dont le seul maintien dans les lieux ne peut s'analyser comme l'expression de son consentement à la conclusion d'un nouveau bail, alors que les autofacturations établies postérieurement à ce courrier portent toujours sur des indemnités d'occupation et non sur des loyers » (cf. arrêt attaqué p. 4, 14e attendu) ; « que c'est donc à tort que le tribunal a jugé qu'un nouveau bail commercial de droit commun a été conclu entre les parties à compter du 20 septembre 2016 et les époux [V] seront ainsi déboutés de l'ensemble de leurs demandes, infirmant le jugement entrepris en toutes ses dispositions » (cf. arrêt attaqué, p. 4, 15e attendu) ;

□ ALORS QUE le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée ; que le louage d'un local est le contrat par lequel une des parties, le propriétaire du local, s'oblige à faire jouir l'autre partie, le preneur, de ce local pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer ; que le statut des baux commerciaux s'applique au bail qui a pour objet la jouissance d'un local commercial ; qu'en refusant d'appliquer, comme ceci lui était demandé, le statut des baux commerciaux dans les relations de [J] et [I] [V] et de la société les Vergers de la Coupée, quand elle constate, d'une part, qu'après avoir délivré congé d'un bail commercial antérieur pour le 20 septembre 2016, la société les Vergers de la Coupée a continué d'occuper, avec l'accord de [J] et de [I] [V], le local commercial de ceux-ci jusqu'au 14 décembre 2017, et, d'autre part, que la même société a, en contrepartie de cette occupation, payé à ceux-ci un loyer sous la forme de ce qu'elle a appelé de façon unilatérale une « indemnité d'occupation », la cour d'appel a violé l'article 12, alinéa 2, du code de procédure civile, ensemble les articles 1709 du code civil et L. 145-1, § 1er, du code de commerce.