CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 15 décembre 2021

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 875 FS-D

Pourvoi n° E 21-11.634

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 15 DÉCEMBRE 2021

La société Centrakor stores, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° E 21-11.634 contre l'arrêt rendu le 15 décembre 2020 par la cour d'appel de Montpellier (5e chambre civile), dans le litige l'opposant à la société GMBT, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La société civile immobilière GMBT a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

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

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, 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 Gadiou et Chevallier, avocat de la société Centrakor stores, de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de la société GMBT, et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 9 novembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Barbieri, Jessel, Jobert, Laurent, conseillers, M. Jariel, Mme Schmitt, M. Baraké, Mme Gallet, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 15 décembre 2020), la société Centrakor stores, titulaire d'un bail commercial portant sur des locaux appartenant à la société civile immobilière GMBT (la SCI), en a sollicité le renouvellement.

2. Le 30 avril 2009, la SCI a notifié un refus de renouvellement du bail avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction.

3. La société Centrakor stores a assigné la SCI en paiement de cette indemnité.

4. Le 21 août 2013, la SCI a signifié son repentir.

5. Les clefs ont été restituées le 30 août 2013 après établissement d'un état des lieux contradictoire.

Sur le moyen du pourvoi principal, pris en ses première à troisième branches et cinquième à sixième branches, ci-après annexé

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le moyen du pourvoi principal, pris en sa quatrième branche,
Enoncé du moyen

7. La société Centrakor Stores fait grief à l'arrêt de déclarer valable l'exercice du droit de repentir du refus de renouvellement du bail par la SCI, alors « que lorsqu'à la date de la notification du droit de repentir, le preneur a déjà engagé un processus irréversible de départ des lieux, rendant impossible la continuation de l'exploitation du fonds dans les lieux, ce droit de repentir ne peut plus être exercé par le bailleur, peu important que celui-ci ait été informé de ce processus ; qu'en l'espèce en refusant de retenir l'existence d'un processus irréversible de départ des lieux - au demeurant dûment attesté par un constat d'huissier – par la seule raison qu'il n'était pas établi que le bailleur en aurait été informé préalablement à l'exercice de son droit de repentir, la cour d'appel a ajouté une condition à la loi et a ainsi violé l'article L. 145-58 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 145-58 du code de commerce :

8. Selon ce texte, le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge pour lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées

conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

9. Pour déclarer valable l'exercice du droit de repentir, l'arrêt retient qu'il n'est pas établi que, au jour de la signification de celui-ci, la SCI avait connaissance d'un processus irréversible de départ des lieux loués.

10. En statuant ainsi, alors que l'engagement d'un tel processus par le preneur suffit à faire obstacle à l'exercice du droit de repentir par le bailleur, la cour d'appel, qui a ajouté une condition à la loi, a violé le texte susvisé.

Sur le moyen du pourvoi incident

Enoncé du moyen

11. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes tendant à voir prononcer la rupture du rapport locatif du seul chef de la société Centrakor stores et en condamnation de cette dernière au paiement d'une indemnité de 340 000 euros pour compenser la perte de loyer du 1er septembre 2013 au 31 juillet 2015, prochaine échéance triennale après la libération des lieux, outre la taxe foncière à la charge du preneur, et de limiter, en conséquence, la condamnation de la société Centrakor stores à lui payer la somme de 35 000 euros pour la remise en état de l'escalator, alors « que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en l'espèce, dans ses conclusions d'appel, la SCI GMBT demandait à la cour d'appel de juger régulier l'exercice de son droit de repentir, de « constater le refus réitéré [de la société Centrakor stores] de bénéficier de la poursuite du rapport locatif pourtant impératif », et de « relever en conséquence la rupture du rapport locatif du seul chef du preneur et le condamner au paiement d'une indemnité de 340 000 euros pour compenser la perte de loyer du 1er septembre 2013 au 31 juillet 2015, prochaine échéance triennale après la libération des lieux, somme à laquelle doit être ajoutée la taxe foncière de près de 50 000 euros par an ( ) » ; qu'en retenant que dès lors que « le procès-verbal de constat d'huissier contradictoire du 30 août 2013 mentionnait la libération effective des lieux et la remise des clefs au bailleur », la SCI GMBT n'était pas fondée « dans sa prétention au paiement d'une indemnité d'occupation de 120 000 euros par an augmentée de la taxe foncière à compter du 1er septembre 2013 », quand cette société sollicitait une indemnisation au titre de la perte des loyers causée par le départ des lieux de la société Centrakor stores en dépit de l'exercice valable de son droit de repentir, et non le paiement d'une indemnité d'occupation, la cour d'appel a modifié les termes du litige dont elle était saisie, en violation de l'article 4 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

12. La cassation du chef de dispositif critiqué par le moyen du pourvoi principal rend sans objet le pourvoi incident.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 décembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Condamne la société civile immobilière GMBT aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière GMBT et la condamne à payer à la société Centrakor stores 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze décembre deux mille vingt et un.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour la société Centrakor stores

La société Centrakor Stores fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR déclaré valable l'exercice du droit de repentir du refus de renouvellement du bail par la SCI GMBT et d'AVOIR, en conséquence, dit sans objet les prétentions au titre de l'indemnité d'éviction ;

1°) ALORS QUE le juge doit observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en l'espèce, la SCI GMBT avait seulement fait valoir que la libération des lieux n'était pas effective lors du repentir dès lors que le preneur avait lui-même indiqué qu'il conservait la jouissance jusqu'au 30 août 2013, date proposée pour la remise des clés (conclusions d'appel p. 12) sans nullement soutenir que la présence du locataire dans les lieux résulterait d'une « signification [ ) faite dans les locaux à personne habilitée » ; que dès lors, en relevant ce moyen d'office, sans avoir préalablement invité le parties à s'en expliquer, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le bailleur ne peut exercer le droit de repentir que si le locataire se trouve encore dans les lieux et qu'il n'a pas acheté ou loué un autre local destiné à sa réinstallation ; qu'en l'espèce, en retenant que « le locataire est encore dans les lieux puisque la signification est faite dans les locaux à personne habilitée », quand une telle mention ne signifiait pas que la société Centrakor Stores était encore dans les lieux, la cour d'appel a statué par un motif inopérant, et partant, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-58 du code de commerce ;

3°) ALORS QUE le juge doit examiner l'ensemble des éléments de preuve régulièrement versés aux débats par les parties, qu'en l'espèce, la société Centrakor Stores avait régulièrement produit un constat d'huissier du 21 août 2013 à 16 h 30 (pièce n° 8) duquel il résultait que « la société Centrakor a quitté les lieux. En conséquence, les locaux sont vides de tout occupant et mobilier » ; que dès lors, en énonçant qu'« à la date de la signification de l'exercice du droit de repentir par acte d'huissier le 21 août 2013 à 15 h, le locataire est encore dans les lieux » sans examiner le constat d'huissier établi le même jour à 16h 30 précisant que « le magasin est vide de tout mobilier et matériel », la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE lorsqu'à la date de la notification du droit de repentir, le preneur a déjà engagé un processus irréversible de départ des lieux, rendant impossible la continuation de l'exploitation du fonds dans les lieux, ce droit de repentir ne peut plus être exercé par le bailleur, peu important que celui-ci ait été informé de ce processus ; qu'en l'espèce en refusant de retenir l'existence d'un processus irréversible de départ des lieux - au demeurant dûment attesté par un constat d'huissier – par la seule raison qu'il n'était pas établi que le bailleur en aurait été informé préalablement à l'exercice de son droit de repentir, la cour d'appel a ajouté une condition à la loi et a ainsi violé l'article L. 145-58 du code de commerce ;

5°) ALORS QUE le juge ne saurait dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en l'espèce, par lettre RAR du 14 juin 2013, la société Centrakor Stores avait évoqué « l'échec de nos négociations sur un loyer de renouvellement » et, partant, l'impossibilité « d'envisager la poursuite de notre bail commercial dans les locaux de [Localité 2] », précisant, en outre, refuser la « dernière proposition de règlement de l'indemnité d'éviction » ; qu'elle soulignait ainsi qu'elle n'entendait pas rester dans les lieux ; que dès lors, en énonçant que « ce courrier n'a pas d'incidence sur la mise en cause du droit de repentir encore au libre exercice du bailleur » parce qu'il « ne manifeste qu'une déclaration d'intention », la cour d'appel a méconnu le principe selon lequel le juge ne peut dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

6°) ALORS QUE la société Centrakor Stores avait régulièrement produit un constat d'huissier du 21 août 2013 à 16 h 30 (pièce n° 8) duquel il résultait que « la société Centrakor a quitté les lieux. En conséquence, les locaux sont vides de tout occupant et mobilier » ; qu'en conséquence, en énonçant que la société Centrakor Stores n'établit pas suffisamment la preuve d'un processus irréversible de départ des lieux de nature à faire obstacle à l'exercice du droit de repentir motif pris de ce que « le preneur ne démontre pas d'avoir terminé ses opérations de déménagement » sans examiner le

constat d'huissier, la cour d'appel a derechef violé l'article 455 du code de procédure civile. Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat aux Conseils, pour la société GMBT

La SCI GMBT fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR rejeté sa demande tendant à voir prononcer la rupture du rapport locatif du seul chef du preneur, et à voir ce dernier condamné au paiement d'une indemnité de 340.000 € pour compenser la perte de loyer du 1er septembre 2013 au 31 juillet 2015, prochaine échéance triennale après la libération des lieux, outre la taxe foncière à la charge du preneur, et D'AVOIR en conséquence limité la condamnation de la société Centrakor Stores à lui payer la somme de 35.000 € pour la remise en état de l'escalator ;

ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en l'espèce, dans ses conclusions d'appel (p. 47-48), la SCI GMBT demandait à la cour d'appel de juger régulier l'exercice de son droit de repentir, de « constater le refus réitéré [de la société Centrakor Stores] de bénéficier de la poursuite du rapport locatif pourtant impératif », et de « relever en conséquence la rupture du rapport locatif du seul chef du preneur et le condamner au paiement d'une indemnité de 340.000 € pour compenser la perte de loyer du 1er septembre 2013 au 31 juillet 2015, prochaine échéance triennale après la libération des lieux, somme à laquelle doit être ajoutée la taxe foncière de près de 50.000 € par an ( ) » ; qu'en retenant que dès lors que « le procès-verbal de constat d'huissier contradictoire du 30 août 2013 mentionnait la libération effective des lieux et la remise des clefs au bailleur », la SCI GMBT n'était pas fondée « dans sa prétention au paiement d'une indemnité d'occupation de 120.000 € par an augmentée de la taxe foncière à compter du 1er septembre 2013 », quand cette société sollicitait une indemnisation au titre de la perte des loyers causée par le départ des lieux de la société Centrakor Stores en dépit de l'exercice valable de son droit de repentir, et non le paiement d'une indemnité d'occupation, la cour d'appel a modifié les termes du litige dont elle était saisie, en violation de l'article 4 du code de procédure civile.