

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 mars 2022

Rejet non spécialement motivé

Mme TEILLER, président

Décision n° 10152 F

Pourvoi n° J 20-19.638

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 23 MARS 2022

La société Loupidor, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], anciennement dénommée Julie K, a formé le pourvoi n° J 20-19.638 contre l'arrêt rendu le 20 mai 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant à la société du Bassin du Nord, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], 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 Foussard et Froger, avocat de la société Loupidor, de Me Balat, avocat de la société du Bassin du Nord, après débats en l'audience publique du 15 février 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, conseiller 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. Les moyens de cassation annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont 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 Loupidor aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Loupidor et la condamne à payer à la société du Bassin du Nord 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 vingt-trois mars deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour la société Loupidor

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par la société LOUPIDOR, encourt la censure ;

EN CE QU'il a, confirmant le jugement, débouté la société LOUPIDOR de sa demande en restitution du montant du droit d'entrée ;

ALORS QUE, premièrement, le point de savoir si le droit d'entrée est un supplément de loyer ou s'il est distinct d'un supplément de loyer, est une opération de qualification ; qu'en s'abstenant de s'expliquer, à partir des stipulations du contrat et de son économie, si le droit d'entrée ne constituait pas la contrepartie de la commercialité du centre, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1134 ancien et 1719 du Code civil ;

ALORS QUE, deuxièmement, et en tout cas, si même le droit d'entrée pouvait s'analyser en un supplément de loyer, de toute façon, les juges du fond se devaient d'analyser les stipulations de la convention et son économie pour déterminer quelle était la contrepartie du droit d'entrée et notamment si le droit d'entrée, même connecté aux loyers, n'avait pour contrepartie la mise à disposition d'un local présentant certaines caractéristiques du point de vue de sa commercialité ; qu'à cet égard également, l'arrêt est dépourvu de base légale au regard des articles 1134 ancien et 1719 du Code civil ;

ALORS QUE, troisièmement, il résulte de l'article 1719 du code civil que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; que s'agissant de locaux situés au sein de centres commerciaux, il incombe au bailleur propriétaire d'assurer la commercialité des lieux ; qu'en considérant que le droit d'entrée avait pour contrepartie la location, sans rechercher si, comme le faisait valoir la société LOUPIDOR, cette contrepartie ne faisait pas défaut du fait de l'absence de commercialité des locaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1131 ancien et 1719 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par la SAS LOUPIDOR encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de la société LOUPIDOR visant à l'octroi de dommages et intérêts pour perte de recettes, ensemble débouté la société LOUPIDOR de sa demande en restitution du montant du droit d'entrée ;

ALORS QUE, avant d'écarter la demande, les juges du fond devaient s'expliquer sur l'obligation pour le bailleur de créer un fonds d'animation et de promotion, sur l'obligation pour le bailleur de mettre sur pied une campagne d'ouverture et des campagnes annuelles, ainsi que sur l'obligation pour le bailleur d'accueillir un pôle TV Cité dédié à l'audiovisuel, des activités de type parc d'attractions, des locaux à usage d'animalerie et de jardinerie et des terrasses extérieures (conclusions du 3 juillet 2019, p. 34 à 43, et plus précisément p. 37-38) ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur le point de savoir si ces obligations avaient été satisfaites, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1134 ancien, 1147 ancien et 1719 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par la société LOUPIDOR, encourt la censure ;

EN CE QU'il a, infirmant le jugement, constaté qu'aucun accord n'est intervenu entre les parties quant au règlement de la dette locative et au maintien dans les lieux de la société locataire, a dit que la société locataire est devenue redevable à compter de la date d'effet du congé, jusqu'à son départ des lieux le 15 novembre 2016 d'une indemnité d'occupation, majorée des charges et taxes exigibles selon le bail expiré, a condamné la société LOUPIDOR à payer à la SCI DU BASSIN NORD une somme de 198.455,13 euros, au titre de l'arriéré locatif arrêté au 15 novembre 2013, et a condamné la société LOUPIDOR à payer à la SCI DU BASSIN NORD une somme totale de 549.160,05 euros HC et HT au titre des indemnités d'occupation pour la période écoulée entre le 16 novembre 2013 et le 15 novembre 2016, date du départ des lieux de la société locataire, outre les charges et taxes exigibles selon le bail expiré et les intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

ALORS QUE, premièrement, un accord est définitif dès lors qu'il concerne les éléments essentiels envisagés par les parties, peu important qu'il ait laissé de côté des points accessoires ; qu'en écartant l'existence d'un accord sans s'expliquer sur le point de savoir si la liquidation de la dette locative et l'échelonnement des paiements, éléments accessoires, pouvaient effectivement faire obstacle à la conclusion de l'accord, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1101 et 1134 anciens du Code civil ;

ALORS QUE, deuxièmement, et en tout cas, en opposant l'inexécution de son obligation par le preneur pour paralyser les effets de l'accord, sans constater l'existence de manquements graves pouvant justifier une résiliation, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1184 ancien du code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par la société LOUPIDOR, encourt la censure ;

EN CE QU'il a condamné la société LOUPIDOR à payer à la SCI DU BASSIN DU NORD la somme de 549.160,05 euros à titre d'indemnités d'occupation pour la période écoulée entre le 16 novembre 2013 et le 15 novembre 2016, date du départ des lieux de la société locataire, outre les charges et taxes exigibles selon le bail expiré et les intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

ALORS QUE, premièrement, les juges du fond n'ont pas indiqué sur quels éléments ils se fondaient pour fixer comme ils l'ont fait, de façon globale, l'indemnité d'occupation ; qu'à cet égard, l'arrêt souffre d'un défaut de base légale au regard de l'article 1382 ancien du Code civil ;

ALORS QUE, deuxièmement, faute d'avoir fait apparaître qu'ils prenaient en compte l'état dégradé du centre commercial, les juges du fond ont de nouveau privé leur décision de base légale au regard de l'article 1382 ancien du Code civil ;

ALORS QUE, troisièmement, les juges du fond ne pouvaient condamner la SAS LOUPIDOR à payer une indemnité puis mettre à la charge de cette dernière les charges et les taxes conformément aux stipulations du bail, alors que celui-ci avait pris fin ; qu'à cet égard, l'arrêt a été rendu en violation de l'article 1382 ancien du Code civil.