

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 18 janvier 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 43 F-D

Pourvoi n° Z 21-22.209

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 18 JANVIER 2023

La société Redstone Invest A, société en nom collectif, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° Z 21-22.209 contre l'arrêt rendu le 7 juillet 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant à la société Locaposte, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société Redstone Invest A, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Locaposte, après débats en l'audience publique du 29 novembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grandjean, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen et Mme Letourneur, 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 le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 7 juillet 2021), le 14 septembre 2007, la société Redstone Invest A (la bailleuse) a donné à bail des locaux à usage commercial à la société Locaposte (la locataire).
2. Le 9 janvier 2008, la locataire a sous-loué les locaux à la société La Poste (la sous-locataire).
3. Le 28 février 2013, la bailleuse a notifié à la locataire un congé à effet au 29 octobre 2013 pour procéder à la reconstruction de l'immeuble et a offert une indemnité d'éviction.
4. Le 5 juin 2013, une copie du sous-bail a été notifiée à la bailleuse.
5. La locataire a assigné la bailleuse en paiement d'une indemnité d'éviction.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses première et troisième 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.

Sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

7. La bailleuse fait grief à l'arrêt de dire que le congé a ouvert au profit de la locataire le droit à une indemnité d'éviction, alors « que l'indemnité d'éviction accordée au locataire prend sa source dans le préjudice qu'il subit par suite du refus du propriétaire de renouveler le bail ; que les conditions du droit du preneur à une indemnité d'éviction s'apprécient à la date du congé ; qu'en l'espèce, l'article 10.14.2 du contrat de bail du 14 septembre 2007 stipule : par dérogation expresse à l'article L. 145-31 alinéa 1er du code de commerce qui prévoit qu'en cas de sous-location, le bailleur sera appelé à intervenir à l'acte, les parties conviennent qu'en cas de sous-location à une société du groupe la Poste ou à toute association, société à forme mutuelle ou autre entité légale de salariés de la Poste ou dont une ou plusieurs sociétés du groupe la Poste est membre, associée ou actionnaire, le bailleur renonce d'ores et déjà à intervenir à l'acte de sous-location, le preneur devant cependant lui notifier une copie du ou des acte(s) de sous-location signé(s) par lettre recommandée avec accusé de réception pour information ; que la cour d'appel a relevé que par exploit du 28 février 2013, la société Redstone Invest A a fait signifier à la société Locaposte un congé pour le terme de la période triennale ; qu'en retenant que la société Redstone Invest A ne pouvait se prévaloir d'une quelconque irrégularité pour dénier à la société Locaposte le droit à une indemnité d'éviction, après avoir expressément relevé que la copie signée du contrat de sous-location ne lui avait été transmise que par courrier recommandée du 5 juin 2013 avec accusé de réception soit postérieurement à la date du congé, de sorte que les conditions du droit à indemnité d'éviction de la société n'étaient pas remplies à cette date, la cour d'appel a violé les articles 1134 devenu 1103 du code civil et L. 145-14 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

8. Ayant constaté que la notification à la bailleuse d'une copie de l'acte de sous-location, prévue à l'article 10.14.2 du contrat du bail, était, en l'absence de tout délai ou sanction, informative, la cour d'appel en a exactement déduit que, peu

important que cette formalité ait été faite postérieurement à la délivrance du congé, la sous-location était régulière et opposable à la bailleuse, en sorte que le congé avait ouvert à la locataire le droit à une indemnité d'éviction.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen

Énoncé du moyen

10. La bailleuse fait grief à l'arrêt de dire que l'indemnité d'éviction sera calculée notamment en fonction des caractéristiques d'exploitation de la sous-locataire, pour son activité dite Coliposte exercée dans le local donné à bail, et qu'elle devrait être d'un montant suffisant pour permettre à la locataire d'indemniser sa sous-locataire du préjudice subi par elle en raison du non-renouvellement du bail, alors :

« 1°/ que la situation du sous-locataire ne saurait être prise en considération pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction due au locataire principal ; qu'en décidant que l'indemnité d'éviction sera calculée notamment en fonction des caractéristiques d'exploitation de la sous-locataire, à savoir la Poste, pour son activité dite Coliposte exercée dans le local donné à bail, et qu'elle doit être d'un montant suffisant pour permettre à la société Locaposte d'indemniser sa sous-locataire du préjudice subi par elle en raison du non-renouvellement, la cour d'appel a violé l'article L. 145-14 du code de commerce ;

2°/ que l'indemnité d'éviction du preneur sortant ne doit réparer que le préjudice qu'il a subi personnellement ; qu'en retenant qu'en application des dispositions du bail, l'indemnité d'éviction sera calculée notamment en fonction des caractéristiques d'exploitation de la sous-locataire, à la Poste, pour son activité dite Coliposte exercée dans le local donné à bail, et qu'elle doit être d'un montant suffisant pour permettre à la société Locaposte d'indemniser sa sous-locataire du préjudice subi par elle en raison du non-renouvellement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations suivant lesquelles « les locaux ayant été donnés par la société Locaposte en sous-location totale, celle-ci subit un préjudice direct et personnel du fait de l'éviction qui est limité en principe à la valeur du droit au bail », en violation de l'article L. 145-14 du code de commerce et l'article 1134 devenu 1103 du code civil. »

Réponse de la Cour

11. La cour d'appel a énoncé, à bon droit, que les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction, lorsqu'elles n'ont pas pour effet de priver la locataire évincée de son indemnisation en cas de non renouvellement du bail ou de limiter forfaitairement par avance son indemnisation et, par voie de conséquence, de limiter directement ou indirectement le droit au renouvellement, ne sont pas contraires à l'ordre public.

12. Elle a constaté qu'il était prévu au bail une clause selon laquelle l'indemnité d'éviction due au preneur serait, le cas échéant, calculée en fonction des caractéristiques d'exploitation du sous-locataire et devrait être d'un montant suffisant pour lui permettre d'indemniser le sous-locataire du préjudice subi par ce dernier en raison du non renouvellement du bail.

13. Elle a retenu que si cette clause venait préciser les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction, elle n'avait pas pour objet de priver la locataire évincée de l'indemnisation de son préjudice et elle ne venait pas davantage le limiter puisqu'il ne s'agissait pas d'une indemnisation forfaitaire.

14. Elle en a exactement déduit que l'indemnité d'éviction devait être calculée en fonction de cette celle-ci.

15. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Redstone Invest A aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Redstone Invest A et la condamne à payer à la société Locaposte la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit janvier deux mille vingt-trois.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat aux Conseils, pour la société Redstone invest A

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que le congé délivré le 28 février 2013 par la société Redstone Invest A pour le 29 octobre 2013 a mis fin au bail à cette date et a ouvert au profit de la société Locaposte à une indemnité d'éviction ;

AUX MOTIFS QUE la cour rappelle à titre liminaire que les parties ont convenu expressément de soumettre le bail aux dispositions du statut des baux commerciaux ; qu'elles ont convenu « en particulier que le Preneur bénéficiera à l'égard du Bailleur du droit au renouvellement de son bail nonobstant qu'il ne remplisse pas l'ensemble des conditions légales et réglementaires pour en bénéficier ce dont le Bailleur renonce à se prévaloir » ; que l'article L. 145-31 du code de commerce dispose que sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur, toute sous-location est interdite ; que si elle est autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte conformément aux modalités fixées par ce texte ; que la sous-location irrégulière est inopposable au bailleur ; qu'elle peut en outre constituer un motif grave et légitime au sens de l'article L. 145-17 du code de commerce, permettant au bailleur de refuser le paiement d'une indemnité d'éviction ; que le bail principal conclu entre les parties prévoit à ses articles : 10.14.1 « Par dérogation expresse à l'article L. 145-31 alinéa 1er du code de commerce qui interdit toute sous-location totale et partielle, les parties conviennent que le Preneur pourra sous-louer librement ou concéder la jouissance de tout ou partie des locaux loués sous quelque forme que ce soit à : (a) toute filiale de la Poste ou à toute société du groupe de la Poste au sens de l'article 3 du décret n° 90-111 du 12 décembre 1990 (ci-après dénommée société du Groupe La Poste), (b) toute association, société à forme mutuelle ou autre entité légale de salariés de La Poste ou dont une ou plusieurs sociétés du Groupe La Poste est membre, associée ou actionnaire » ; 10.14.2 « Par dérogation expresse à l'article L. 145-31 alinéa 1er du code de commerce qui prévoit qu'en cas de sous-location, le Bailleur sera appelé à intervenir à l'acte, les parties conviennent qu'en cas de sous-location à une société du Groupe La Poste ou à toute association, société à forme mutuelle ou autre entité légale de salariés de La Poste ou dont une ou plusieurs sociétés du Groupe La Poste est membre, associée ou actionnaire, le Bailleur renonce d'ores et déjà ; (a) d'une part à intervenir à l'acte de sous-location, le Preneur devant cependant lui notifier une copie du ou des acte(s) de sous-location signé(s) par lettre recommandée avec accusé de réception pour information, (b) d'autre part à invoquer les dispositions de l'article L. 145-31 du code de commerce au cas où le sous-loyer serait d'un montant supérieur au loyer du bail principal () » ; qu'il s'évince de ces dispositions claires et précises que la seule obligation contractuelle du preneur, nonobstant que le fait que la sous-location soit consentie à toute filiale de La Poste ou toute société du groupe La Poste () est de notifier au bailleur une copie de l'acte de sous-location signé par lettre recommandée ; qu'il n'est prévu à cette clause ni délai de notification, ni sanction de l'absence de notification, que la notification est ainsi purement informative, ce qui est d'ailleurs précisé à l'article 10.14.2, contrairement à ce qu'a retenu le jugement entrepris qui a ainsi dénaturé la clause ; qu'en l'espèce, la société Locaposte a conclu un sous-bail avec La Poste, exploitant public créé par la loi du 2/07/1990, sous-locataire, représenté par le directeur de [Localité 3] Direction Colis et Transport, portant sur la totalité des locaux qui lui étaient donnés à bail, « l'entité occupante » étant [Localité 3] Direction Colis et Transport, laquelle est le service de distribution des colis de la société La Poste ; que la sous-location a bien été consentie à une société du Groupe La Poste, conformément aux articles

10.14.1 et 10.14.2 ; qu'il s'ensuit que, le bailleur n'ayant pas à intervenir à l'acte, la société Locaposte devant seulement lui notifier une copie de l'acte de sous-location signé par lettre recommandée avec accusé de réception pour information ; que par courrier recommandé du 5/06/2013 avec accusé de réception « LRAR 1 A 083 848 2321 6 » que ne conteste pas avoir reçu la société Redstone Invest A, il était transmis par le gestionnaire de la locataire une copie signée du contrat de sous-location ; qu'il s'ensuit que la formalité prévue par l'article 10.14.2 a bien été respectée étant rappelé que peu importe que cette formalité ait été faite postérieurement à la délivrance du congé, aucun délai n'étant prévu par le bail ; qu'en outre, le contrat de sous-location ayant ainsi été notifié, conformément aux dispositions du bail, la sous-location est régulière et opposable de ce fait à la bailleuse ; qu'il s'ensuit que la bailleuse ne peut pas se prévaloir d'une quelconque irrégularité pour dénier à la société Locaposte le droit à une indemnité d'éviction ; que par conséquent, le congé délivré le 28/02/2013 par la société Redstone Invest A a mis fin au bail et a ouvert droit au profit de la société Locaposte à une indemnité d'éviction de sorte que le jugement entrepris, qui a retenu le contraire, sera infirmé de ce chef ; que la bailleuse se prévaut de ce que le départ volontaire de la société Locaposte après la délivrance du congé l'a privée de toute indemnité d'éviction ; que toutefois, dès lors que la bailleuse a délivré un congé pour reconstruire le 28/02/2013 à sa locataire pour mettre fin au bail pour le 29/10/2013 en offrant de payer une indemnité d'éviction, celle-ci n'avait pas l'obligation de se maintenir dans les lieux au-delà de la date d'effet du congé et elle a valablement pu les quitter le 02/06/2014 selon procès-verbal des lieux de sortie et remise des clés à cette date ;

1) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que l'article 10.14.2 du contrat de bail du 14 septembre 2007 stipule que « par dérogation expresse à l'article L. 145-31 alinéa 1er du code de commerce qui prévoit qu'en cas de sous-location, le Bailleur sera appelé à intervenir à l'acte, les parties conviennent qu'en cas de sous-location à une société du Groupe La Poste ou à toute association, société à forme mutuelle ou autre entité légale de salariés de La Poste ou dont une ou plusieurs sociétés du groupe La Poste est membre, associée ou actionnaire, le Bailleur renonce d'ores et déjà : (a) d'une part à intervenir à l'acte de sous-location, le Preneur devant cependant lui notifier une copie du ou des acte(s) de sous-location signé(s) par lettre recommandée avec accusé de réception pour information » ; qu'il résulte des termes clairs et précis de cette clause qu'en cas de sous-location des locaux à une société du groupe La Poste, la société Redstone Invest A entendait en être informée par lettre recommandée avec accusé de réception, de sorte que l'opposabilité de la sous-location à son égard était subordonnée à cette formalité contractuellement substituée à la formalité du concours à l'acte ; qu'en décidant au contraire que la notification prévue était « ainsi purement informative » (cf. arrêt, p. 6), et n'avait en conséquence aucune incidence sur le droit à indemnité d'éviction de la société Locaposte, la cour d'appel a violé l'article 1134 devenu 1103 du code civil ;

2) ALORS, subsidiairement, QUE l'indemnité d'éviction accordée au locataire prend sa source dans le préjudice qu'il subit par suite du refus du propriétaire de renouveler le bail ; que les conditions du droit du preneur à une indemnité d'éviction s'apprécient à la date du congé ; qu'en l'espèce, l'article 10.14.2 du contrat de bail du 14 septembre 2007 stipule que « par dérogation expresse à l'article L. 145-31 alinéa 1er du code de commerce qui prévoit qu'en cas de sous-location, le Bailleur sera appelé à intervenir à l'acte, les parties conviennent qu'en cas de sous-location à une société du Groupe La Poste ou à toute association, société à forme mutuelle ou autre entité légale de salariés de La Poste ou dont une ou plusieurs sociétés du groupe La Poste est membre, associée ou actionnaire, le Bailleur renonce d'ores et déjà : (a) d'une part à intervenir à l'acte de sous-location, le Preneur devant cependant lui notifier une copie du ou des acte(s) de sous-location signé(s) par lettre recommandée avec accusé de réception pour information » ; que la cour d'appel a relevé que par exploit du 28 février 2013, la société Redstone Invest A a fait signifier à la société Locaposte un congé pour le terme de la période triennale ; qu'en retenant que la société Redstone Invest A ne pouvait « se prévaloir d'une quelconque irrégularité pour dénier à la société Locaposte le droit à une indemnité d'éviction » (cf. arrêt, p. 6), après avoir expressément relevé que la copie signée du contrat de sous-location ne lui avait été transmise que « par courrier recommandé du 5 juin 2013 avec accusé de réception » (cf. arrêt, p. 6) soit postérieurement à la date du congé de sorte que les conditions du droit à indemnité d'éviction de la société n'étaient pas remplies à cette date, la cour d'appel a violé les articles 1134 devenu 1103 du code civil et L. 145-14 du code de commerce ;

3) ALORS, en toute hypothèse, QUE le départ volontaire du locataire postérieurement à la délivrance du congé prive celui-ci de toute indemnité d'éviction ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que la société Locaposte a quitté volontairement les locaux loués « selon procès-verbal des lieux de sortie et remise des clés à cette date » (cf. arrêt, p. 6 in fine) ; qu'en décidant néanmoins que la société Locaposte avait droit à une indemnité d'éviction, la cour d'appel a violé l'article 145-14 du code de commerce.

SECOND MOYEN DE CASSATION (Subsidiaire)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que l'indemnité d'éviction sera calculée notamment en fonction des caractéristiques d'exploitation de la sous-locataire, à savoir La Poste, pour son activité dite Coliposte exercée dans le local donné à bail, et qu'elle devrait être d'un montant suffisant pour permettre à la société Locaposte d'indemniser sa sous-locataire du préjudice subi par elle en raison du non-renouvellement du bail ;

AUX MOTIFS QUE les locaux ayant été donnés par la société Locaposte en sous-location totale, celle-ci subit un préjudice direct et personnel du fait de l'éviction qui est limité en principe à la valeur du droit au bail ; que la société Locaposte sollicite toutefois que son préjudice soit calculé en fonction des caractéristiques d'exploitation de La Poste, sa sous-locataire, pour sa branche Coliposte, par application des dispositions du bail () ; que la cour rappelle qu'il ressort des dispositions du bail que les parties ont convenu expressément de soumettre le bail aux dispositions du statut des baux commerciaux ; qu'elles ont convenu « en particulier que le Preneur bénéficiera à l'égard du Bailleur du droit au renouvellement de son bail nonobstant qu'il ne remplisse pas l'ensemble des conditions légales et réglementaires pour en bénéficier, ce dont le Bailleur renonce à se prévaloir. A cet égard, les parties conviennent que l'indemnité d'éviction due au Preneur le cas échéant sera calculée en fonction des caractéristiques d'exploitation du ou des sous-locataire(s) et devra être d'un montant suffisant pour permettre au Preneur d'indemniser le ou les sous-locataire(s) du préjudice subi par ce dernier en raison du non-renouvellement du bail » ; que dans la mesure où aucune sanction n'est prévue par le bail en cas de non-respect de la formalité relative à la notification de la sous-location et qu'aucun délai n'est prévu, le fait que la notification ait été faite postérieurement à la délivrance du congé n'est pas susceptible de rendre inopposable la sous-location à la bailleuse ; que par ailleurs, la cour note qu'elle n'est pas saisie dans le dispositif des conclusions de la société Redstone Invest A de voir déclarer la clause selon laquelle « à cet égard, les parties conviennent que l'indemnité d'éviction due au preneur le cas échéant sera calculée en fonction des caractéristiques d'exploitation du ou des sous-locataire(s) et devra être d'un montant suffisant pour permettre au Preneur d'indemnité le ou les sous-locataires du préjudice subi par ces derniers en raison du non-renouvellement du bail », non écrite ou de la voir déclarer nulle ; qu'à titre surabondant, si les dispositions relatives au droit au renouvellement du bail sont d'ordre public tel que cela ressort de l'article L. 145-15 du code de commerce, les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction, lorsqu'elles n'ont pas pour objet de limiter directement ou indirectement le droit au renouvellement et par voie de conséquence de priver la locataire évincée de son indemnisation en cas de non-renouvellement du bail ou de limiter forfaitairement par avance son indemnisation, ne sont pas contraires à l'ordre public ; qu'or, si les dispositions ci-dessus exposées viennent préciser les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction, elles n'ont pas pour objet de priver la locataire évincé de l'indemnisation de son préjudice et elles ne viennent pas davantage le limiter puisqu'il ne s'agit pas d'une indemnisation forfaitaire ; qu'il s'ensuit que ces dispositions sont en toute hypothèse valables ;

1) ALORS QUE la situation du sous-locataire ne saurait être prise en considération pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction due au locataire principal ; qu'en décidant que l'indemnité d'éviction sera calculée notamment en fonction des caractéristiques d'exploitation de la sous-locataire, à savoir La Poste, pour son activité dite Coliposte exercée dans le local donné à bail, et qu'elle doit être d'un montant suffisant pour permettre à la société Locaposte d'indemniser sa sous-locataire du préjudice subi par elle en raison du non-renouvellement, la cour d'appel a violé l'article L. 145-14 du code de commerce ;

2) ALORS QUE l'indemnité d'éviction du preneur sortant ne doit réparer que le préjudice qu'il a subi personnellement ; qu'en retenant qu'en application des dispositions du bail, l'indemnité d'éviction sera calculée notamment en fonction des caractéristiques d'exploitation de la sous-locataire, à savoir La Poste, pour son activité dite Coliposte exercée dans le local donné à bail, et qu'elle doit être d'un montant suffisant pour permettre à la société Locaposte d'indemniser sa sous-locataire du préjudice subi par elle en raison du non-renouvellement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations suivant lesquelles « les locaux ayant été donnés par la société Locaposte en sous-location totale, celle-ci subit un préjudice direct et personnel du fait de l'éviction qui est limité en principe à la valeur du droit au bail » (cf. arrêt, p. 7 § 3), en violation de l'article L. 145-14 du code de commerce et l'article 1134 devenu 1103 du code civil.