

8 mars 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-20.141

Chambre commerciale financière et économique – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2023:CO00166

Texte de la décision

COMM.

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 8 mars 2023

Cassation partielle

M. VIGNEAU, président

Arrêt n° 166 F-D

Pourvoi n° F 20-20.141

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, DU 8 MARS 2023

La société Arganeau, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 3], anciennement dénommée société HPVI, a formé le pourvoi n° F 20-20.141 contre l'arrêt rendu le 24 juin 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 5 - chambre 3), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [Y] [E], domicilié [Adresse 4],

2°/ à M. [H] [R], domicilié [Adresse 1],

3°/ à la société Edeis, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2],

4°/ à la société Rolesco, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 6],

5°/ à la société Dimaf, société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 7],

6°/ à la société Tefa industries, dont le siège est [Adresse 8],

7°/ à la société Archibald, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 5], prise en qualité de liquidateur judiciaire de la société Tefa industries,

défendeurs à la cassation.

M. [E] et la société Rolesco ont formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

M. [R] et la société Edeis ont formé un pourvoi incident éventuel contre le même arrêt.

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

M. [E] et la société Rolesco, demandeurs au pourvoi incident, invoquent, à l'appui de leur recours, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

M. [R] et la société Edeis, demandeurs au pourvoi incident éventuel, invoquent, à l'appui de leur recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Bélaval, conseiller, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de la société Arganeau, de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de M. [E] et de la société Rolesco, de la SCP Spinosi, avocat de M. [R] et de la société Edeis, et l'avis de Mme Guinamant, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 17 janvier 2023 où étaient présents M. Vigneau, président, Mme Bélaval, conseiller rapporteur, Mme Vaissette, conseiller doyen, et Mme Mamou, greffier de chambre,

la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Reprise d'instance

1. Il est donné acte à la société Arganeau de ce qu'elle reprend l'instance aux lieu et place de la société HPVI.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 juin 2020), la société Tefa industries (la locataire) est devenue preneuse à bail commercial de locaux initialement loués par la société HPVI, devenue la société Arganeau (la bailleuse), en exécution d'un plan de cession du preneur d'origine, la société Tefa industries, mise en redressement judiciaire, dont les sociétés Sogequip groupe et Rolesco, aux droits desquelles viennent les sociétés Edeis et Rolesco, se sont portées garantes solidaires.

3. Le 9 février 2010, la locataire a été mise en liquidation judiciaire, la société Archibald étant désignée liquidateur. La bailleuse a déclaré des créances qui ont été contestées.

4. Le 15 juin 2017, une cour d'appel a infirmé l'ordonnance par laquelle le juge-commissaire avait admis les créances et a invité la société HPVI à saisir la juridiction du fond compétente pour trancher les contestations, dans le délai d'un mois à peine de forclusion à compter de la signification de son arrêt et d'en justifier avant le 4 août 2017 et sursis à statuer jusqu'au 21 septembre 2017 ou, s'il est justifié de la saisine effective de la juridiction du fond avant cette date, jusqu'à la décision définitive de celle-ci.

5. La bailleuse a saisi le tribunal dans le délai imparti en fixation de ses créances au passif de la locataire et en condamnation des sociétés Edeis et Rolesco au paiement de ses créances.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses deuxième à neuvième branches, et sur les troisième et quatrième moyens du pourvoi principal de la société Arganeau, le premier moyen, pris en sa seconde branche, et le second moyen du pourvoi incident de M. [R] et de la société Edeis, et les trois moyens du pourvoi incident de la société Rolesco et de M. [E], ci-après annexés

6. La troisième chambre civile de la Cour de cassation a délibéré sur ces moyens, sur l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats à l'audience publique du 14 juin 2022 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, Mme Berdeaux, greffier de chambre.

7. 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 moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le sixième moyen du pourvoi principal, ci-après annexé

8. 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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, du pourvoi incident de M. [R] et de la société Edeis, ci-après annexé

9. 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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal

10. La troisième chambre civile de la Cour de cassation a délibéré sur ce moyen, sur l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats à l'audience publique du 14 juin 2022 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, Mme Berdeaux, greffier de chambre.

Enoncé du moyen

11. La bailleuse fait grief à l'arrêt de dire que sa créance à l'égard de la locataire s'élève à 195 323 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant de l'état des locaux restitués, alors « que le preneur doit réparer l'entier préjudice qu'il a causé au bailleur en raison du manquement à son obligation d'entretien ; que la cour

d'appel avait constaté que le locataire avait manqué à son obligation d'entretien, de sorte qu'il lui appartenait de réparer l'entier préjudice causé, évalué par l'expert judiciaire à la somme de 488 308 euros ; qu'en limitant la réparation accordée au locataire à 40 % du montant retenu par l'expert aux motifs qu'il convenait d'appliquer "un coefficient d'usure liée à la vétusté" des locaux loués qui étaient en état d'usage lors de la conclusion du contrat, la cour d'appel, qui n'a pas replacé le bailleur dans la situation dans laquelle il se serait trouvé en l'absence de la faute du preneur, a violé les articles 1730 et 1732 du code civil. »

Réponse de la Cour

12. Sauf clause expresse mettant à la charge du locataire les réparations résultant de la vétusté, aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge du locataire quand elles ne sont occasionnées que par vétusté, laquelle est souverainement appréciée par les juges du fond.

13. La cour d'appel a constaté, d'une part, qu'à l'entrée dans les lieux de la locataire, les locaux, construits dans les années 1970 et 1980, étaient en état d'usage et souffraient déjà d'un manque d'entretien du précédent locataire, d'autre part, que les plaques de la toiture étaient vétustes, ce dont il s'évinçait que certains désordres ne relevaient pas des réparations locatives à la charge de la locataire, mais étaient imputables à la vétusté.

14. Dès lors, la cour d'appel, qui n'était pas tenue d'entrer dans le détail de son calcul, a pu évaluer, comme elle l'a fait, le coût de la remise en état des locaux loués incombant à la locataire en tenant compte d'un coefficient de vétusté.

15. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le cinquième moyen du pourvoi principal

16. La troisième chambre civile de la Cour de cassation a délibéré sur ce moyen, sur l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats à l'audience publique du 14 juin 2022 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, Mme Berdeaux, greffier de chambre.

Enoncé du moyen

17. La bailleresse fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes de condamnation des sociétés Rolesco et Edeis, alors :

« 1°/ que le tiers complice de la violation d'une obligation contractuelle est tenu de réparer le préjudice qui en résulte ; qu'en l'espèce, le bailleur avait appris au cours de l'expertise de M. [Z] [M] que le locataire avait consenti des sous-locations irrégulières et frauduleuses aux sociétés Rolesco et Edeis, lesquelles connaissaient parfaitement les termes du bail pour être associées de la société Tefa industries, locataire principal, de sorte qu'étant complices de la violation du bail elles devaient réparer le préjudice tiré de la perte des sous-loyers constitutifs de fruits civils qui revenaient au bailleur ; qu'en rejetant cette demande aux motifs que le bailleur ne rapportait pas la preuve du préjudice subi du fait des sous-locations non autorisées, lequel était pourtant constitué par la perte des sous-loyers qui, en leur qualité de fruits civils du bien loué, revenaient au bailleur, la cour d'appel a violé les articles 1382 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 546 et 547 du code civil ;

2°/ que le tiers complice de la violation d'une obligation contractuelle est tenu de réparer le préjudice qui en résulte ; qu'en rejetant la demande d'indemnisation formée à l'encontre des sous-locataires aux motifs que les sous-locations avaient pris fin avant la restitution des locaux et qu'il n'était pas démontré que le montant du loyer de ces sous-locations aurait excédé le montant du loyer dû par le locataire principal, la cour d'appel, qui s'est prononcée par motifs inopérants, a violé les articles 1382 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 546 et 547 du code civil. »

Réponse de la Cour

18. D'une part, la cour d'appel, après avoir constaté que les sous-locations avaient pris fin avant la restitution des locaux

et qu'il n'était pas démontré que le montant des loyers y afférents aurait excédé le montant du loyer dû par le locataire principal, a souverainement estimé que la bailleresse ne rapportait pas la preuve d'un préjudice consécutif aux sous-locations.

19. D'autre part, la cour d'appel, après avoir exactement énoncé que le bailleur ne peut exercer une action directe contre le sous-locataire dans la limite du sous-loyer qu'en cas de défaillance du locataire principal, et constaté que tel n'était pas le cas en l'espèce, a, à bon droit, alors que seul le locataire est tenu de restituer au propriétaire les sous-loyers constitutifs de fruits civils lorsque la sous-location n'a pas été autorisée par le bailleur, rejeté la demande de remboursement des sous-loyers dirigée par la bailleresse contre les sous-locataires.

20. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal

21. La troisième chambre civile de la Cour de cassation a délibéré sur ce moyen, sur l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats à l'audience publique du 14 juin 2022 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, Mme Berdeaux, greffier de chambre.

Enoncé du moyen

22. La bailleresse fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'indemnisation au titre des remises de loyers accordées au nouveau locataire, alors « que le preneur doit réparer l'intégralité du préjudice causé par sa faute au bailleur ; qu'en l'espèce, en raison du défaut d'entretien des lieux loués par l'ancien locataire, l'exposante avait été contrainte de relouer le bien dès le 1er juillet 2009 en accordant d'importantes remises au nouveau locataire, de sorte qu'elle n'avait pu percevoir au second semestre de l'année 2009 que 12 000 euros du nouveau locataire, "lequel n'avait commencé à payer des loyers normaux () que début 2010" ; qu'en rejetant toute indemnisation de ce chef aux motifs que le bailleur avait déjà été indemnisé au titre de l'état des locaux restitués, quand le préjudice tiré de la remise en état des locaux était distinct de celui lié à la relocation du bien à des conditions défavorables, la cour d'appel a violé les articles 1147 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1732 du même code. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1732 et l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

23. Aux termes du premier de ces textes, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

24. Il résulte du second et du principe de réparation intégrale du préjudice que les dommages et intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit.

25. Pour rejeter la demande de dommages et intérêts relative aux remises de loyers accordées au nouveau locataire en raison de l'état des locaux, l'arrêt retient que la bailleresse a déjà été indemnisée au titre du préjudice résultant de l'état des locaux restitués.

26. En statuant ainsi, alors que l'indemnisation du coût de la remise en état des locaux à raison des dégradations affectant le bien loué consécutivement à l'inexécution par la locataire de ses obligations ne répare pas le préjudice allégué par la bailleresse d'avoir dû relouer le bien à des conditions défavorables, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR [E] MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes de la société Arganeau formées au titre des remises

de loyers accordées au nouveau locataire, l'arrêt rendu le 24 juin 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Rejette le pourvoi incident de la société Rolesco et de M. [E] et le pourvoi incident de M. [R] et de la société Edeis ;

Condamne la société Tefa industries et la société Archibald, en qualité de liquidateur de cette société, aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du huit mars deux mille vingt-trois. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat aux Conseils, pour la société Arganeau, anciennement dénommée société HPVI

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société HPVI fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR dit que la créance de la société HPVI à l'égard de la société Tefa Industries s'élevait à 195 323 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant de l'état des locaux restitués,

1°/ ALORS QUE le preneur doit réparer l'entier préjudice qu'il a causé au bailleur en raison du manquement à son obligation d'entretien ; que la cour d'appel avait constaté que le locataire avait manqué à son obligation d'entretien, de sorte qu'il lui appartenait de réparer l'entier préjudice causé, évalué par l'expert judiciaire à la somme de 488 308 € (rapp. [U], prod. 7) ; qu'en limitant la réparation accordée au locataire à 40% du montant retenu par l'expert aux motifs qu'il convenait d'appliquer « un coefficient d'usure liée à la vétusté » des locaux loués qui étaient en état d'usage lors de la conclusion du contrat (arrêt attaqué, p. 16), la cour d'appel, qui n'a pas replacé le bailleur dans la situation dans laquelle il se serait trouvé en l'absence de la faute du preneur, a violé les articles 1730 et 1732 du code civil.

2°/ ALORS QUE la faute d'un tiers qui a concouru à la réalisation du dommage n'est pas de nature à limiter la responsabilité du débiteur de l'obligation inexécutée ; qu'en limitant la responsabilité du preneur pour manquement à son obligation d'entretien aux motifs inopérants que les locaux loués « souffraient déjà d'un manque d'entretien du précédent locataire » qui n'était pas imputable au preneur (arrêt attaqué, p. 16), quand la faute du preneur avait nécessairement concouru au dommage consistant dans la dégradation des lieux loués, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

3°/ ALORS QUE le juge ne peut fonder sa décision sur les moyens qu'il a relevé d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en limitant la réparation due au bailleur en relevant d'office le moyen tiré du fait que le coût du démoussage se trouvait renchéri par l'état de vétusté des tôles ondulées, lequel était imputable au bailleur (arrêt attaqué, p. 16), sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile.

4°/ ALORS QU'il appartient au débiteur contractuel qui invoque un partage de responsabilité d'établir que le comportement du créancier est constitutif d'une faute ayant participé à la réalisation du dommage ; qu'en limitant la responsabilité du preneur aux motifs que le coût du démoussage est renchéri par l'état de vétusté des tôles ondulées, lequel était « imputable » au bailleur » (arrêt attaqué, p. 16), sans préciser le comportement du bailleur qui aurait été constitutif d'une faute contractuelle qui était seule de nature à limiter la responsabilité du preneur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n°

2016-131 du 10 février 2016, et 1732 du même code.

5°/ ALORS QUE le preneur doit réparer l'entier préjudice qu'il a causé au bailleur en raison du manquement à son obligation d'entretien ; qu'en retenant que le coût du démoussage était renchéri par la vétusté des tôles ondulées, sans évaluer précisément le montant du renchérissement dont elle affirmait l'existence, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1732 du même code.

6°/ ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les termes du litige ; qu'en l'espèce, le bailleur sollicitait une indemnisation au titre de la remise en état des locaux telle qu'elle avait été évaluée par l'expert à la somme de 488 308 € (concl. d'appel, p. 27 s.) ainsi qu'une indemnisation distincte au titre des remises accordées au nouveau locataire (concl. d'appel, p. 39), invoquant de ce chef deux préjudices distincts ; qu'en limitant l'indemnisation accordée au titre de la remise en état des lieux aux motifs que le préjudice subi par le preneur ne pouvait être équivalent à la remise accordée au nouveau locataire, puisque les travaux effectués par ce dernier étaient des travaux d'adaptation, que les grosses réparations avaient été transférées au nouveau locataire et que le loyer avait été augmenté, la cour d'appel, qui a analysé la demande comme portant sur un chef de préjudice unique, a méconnu les termes du litige, en violation de l'article 4 du code de procédure civile.

7°/ ALORS QUE, en tout état de cause, l'indemnisation du bailleur, à raison des dégradations affectant l'immeuble loué qui sont la conséquence de l'inexécution par le preneur de ses obligations, n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations par le bailleur ni à l'engagement effectif de dépenses ; qu'en limitant la réparation due au bailleur à 40 % du préjudice évalué par l'expert aux motifs que les travaux effectués par le nouveau locataire, s'ils avaient permis de remettre en état les locaux, étaient essentiellement des travaux d'adaptation aux nouvelles activités (arrêt attaqué, p. 16), la cour d'appel, qui s'est prononcée par motifs inopérants dès lors que le bailleur n'avait pas même à justifier de l'exécution des réparations, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1732 du même code.

8°/ ALORS QUE la réparation du préjudice doit être intégrale ; qu'en limitant la réparation due au bailleur à 40 % du préjudice évalué par l'expert aux motifs que les grosses réparations et celles résultant de la vétusté avaient été transmises au nouveau locataire (arrêt attaqué, p. 16), circonstance qui n'était pourtant pas de nature à limiter le préjudice tiré du défaut d'entretien imputable au locataire puisqu'elle n'influit pas sur le coût de la remise en état, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1732 du même code.

9°/ ALORS QUE la réparation du préjudice doit être intégrale ; qu'en limitant la réparation due au bailleur à 40 % du préjudice évalué par l'expert aux motifs que le « loyer avait été augmenté, ce qui est avantageux pour le bailleur » (arrêt attaqué, p. 16), sans expliquer en quoi cette circonstance avait une quelconque incidence sur le préjudice causé par la nécessaire remise en état des locaux dégradés par le preneur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1732 du même code.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

La société HPVI fait encore grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR rejeté sa demande d'indemnisation au titre des remises de loyers accordées au nouveau locataire.

1°/ ALORS QUE le preneur doit réparer l'intégralité du préjudice causé par sa faute au bailleur ; qu'en l'espèce, en raison du défaut d'entretien des lieux loués par l'ancien locataire, l'exposante avait été contrainte de relouer le bien dès le 1er juillet 2009 en accordant d'importantes remises au nouveau locataire, de sorte qu'elle n'avait pu percevoir au second semestre de l'année 2009 que 12 000 € du nouveau locataire, « lequel n'avait commencé à payer des loyers normaux () que début 2010 » (concl. d'appel, p. 32, b) ; qu'en rejetant toute indemnisation de ce chef aux motifs que le bailleur avait déjà été indemnisé au titre de l'état des locaux restitués, quand le préjudice tiré de la remise en état des locaux était distinct de celui lié à la relocation du bien à des conditions défavorables, la cour d'appel a violé les articles 1147 du code

civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1732 du même code.

2°/ ALORS QUE le preneur doit réparer l'intégralité du préjudice causé par sa faute au bailleur ; qu'en rejetant toute indemnisation du bailleur au titre des remises accordées au nouveau locataire aux motifs que le bail conclu avec le nouveau locataire stipulait « un loyer plus important que celui réglé par l'ancien locataire » (arrêt attaqué, p. 20) et transférait la charge des grosses réparations et la vétusté, quand ces circonstances n'excluaient en rien l'existence d'un préjudice subi du fait des remises accordées au nouveau locataire, la cour d'appel a méconnu les articles 1147 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1732 du même code.

3°/ ALORS QUE le preneur doit réparer l'intégralité du préjudice causé par sa faute au bailleur ; qu'en rejetant toute indemnisation du bailleur au titre des remises accordées au nouveau locataire aux motifs que les travaux réalisés par le locataire ne consistaient pas « en une simple remise en état des locaux mais aussi en des travaux d'adaptation à ses activités » (arrêt attaqué, p. 20), sans justifier en quoi cette circonstance était de nature à exclure tout préjudice au titre des remises accordées au nouveau locataire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1732 du même code.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

La société HPVI fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR dit que la créance alléguée par la société HPVI en raison de la dissimulation du sous-locataire Upsilon était prescrite,

ALORS QUE la charge de la preuve de la connaissance, par le titulaire d'un droit, des faits lui permettant de l'exercer incombe à celui qui se prévaut de la prescription ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que la société HPVI avait déclaré n'avoir découvert la sous-location consentie à la société Upsilon que lors du rapport de M. [Z] [M] en février 2015, mais qu'elle n'en justifiait pas dès lors que le rapport ne mentionnait pas expressément cette sous-location, de sorte que sa demande était prescrite de ce chef ; qu'en se prononçant ainsi, quand c'est à celui qui se prévalait de la prescription d'établir que la société HPVI avait eu connaissance de cette sous-location plus de cinq avant l'assignation, délivrée en juillet 2017, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé les articles 1355 et 1224 du code civil.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

La société HPVI fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR rejeté sa demande d'indemnisation au titre des travaux rendus nécessaires par la modification de la charpente métallique réalisée par la société Tefa Industries.

1°/ ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les documents en la cause ; qu'en l'espèce, l'expert judiciaire soulignait dans son rapport du 9 décembre 2009 (Rapp. [U], prod. 7), effectué au contradictoire des parties, que « sur toute la longueur du bardage côté Ouest et sur une hauteur de 2,50 m environ, des plaques de tôle ont été mises en doublage et soudées sur les poteaux d'ossature de la charpente sans l'autorisation du bailleur », ajoutant que des « trous ont été percés sur l'aile extérieure des-dits poteaux afin de servir d'appui à d'autres éléments » puis, enfin, que « la Société HPVi souhaite que la Société Tefa Industries puisse justifier en faisant appel à un bureau de contrôle que les éléments rapportés n'interfèrent pas sur la solidité de la structure du bâtiment » (Rapp. [U], prod. 7, p. 29), de sorte qu'il en résultait nécessairement que les travaux avaient bien été réalisés par la société Tefa Industries ; qu'en relevant toutefois qu'il ne résultait « pas du rapport d'expertise judiciaire que les tôles auraient été mises en place par la société Tefa Industries et non par le précédent locataire » (arrêt attaqué, p. 19), la cour d'appel a dénaturé ce rapport, en méconnaissance du principe précité.

2°/ ALORS QUE le preneur doit restituer le bien loué tel qu'il l'a reçu ; qu'en l'espèce, le bailleur rappelait que le preneur avait, en cours de bail et sans autorisation, procédé à des modifications de la charpente métallique du bâtiment ouest en apposant un doublage en acier non conforme, de sorte que le bailleur était de ce seul fait fondé à obtenir une indemnité destinée à couvrir le coût de la remise de la charpente dans son état initial (concl. d'appel HPVI, p. 36) ; qu'en rejetant les demandes formées par le bailleur aux motifs inopérants qu'aucune mesure de réparation n'était proposée par l'expert et qu'il n'était pas établi que la pose des plaques avait fragilisé la charpente, la cour d'appel a violé ensemble les articles 1730 et 555 du code civil.

CINQUIÈME MOYEN DE CASSATION

La société HPVI fait encore grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR rejeté ses demandes de condamnation des sociétés Rolesco et Edeis.

1°/ ALORS QUE le tiers complice de la violation d'une obligation contractuelle est tenu de réparer le préjudice qui en résulte ; qu'en l'espèce, le bailleur avait appris au cours de l'expertise de M. [Z] [M] que le locataire avait consenti des sous-locations irrégulières et frauduleuses aux sociétés Rolesco et Edeis, lesquelles connaissaient parfaitement les termes du bail pour être associées de la société Tefa Industries, locataire principal, de sorte qu'étant complices de la violation du bail elles devaient réparer le préjudice tiré de la perte des sous-loyers constitutifs de fruits civils qui revenaient au bailleur ; qu'en rejetant cette demande aux motifs que le bailleur ne rapportait pas la preuve du préjudice subi du fait des sous-locations non autorisées, lequel était pourtant constitué par la perte des sous-loyers qui, en leur qualité de fruits civils du bien loué, revenaient au bailleur, la cour d'appel a violé les articles 1382 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 546 et 547 du code civil.

2°/ ALORS QUE le tiers complice de la violation d'une obligation contractuelle est tenu de réparer le préjudice qui en résulte ; qu'en rejetant la demande d'indemnisation formée à l'encontre des sous-locataires aux motifs que les sous-locations avaient pris fin avant la restitution des locaux et qu'il n'était pas démontré que le montant du loyer de ces sous-locations aurait excédé le montant du loyer dû par le locataire principal, la cour d'appel, qui s'est prononcée par motifs inopérants, a violé les articles 1382 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 546 et 547 du code civil.

SIXIÈME MOYEN DE CASSATION

La société HPVI fait encore grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR rejeté sa demande visant à reconnaître que la créance dont elle était titulaire bénéficiait du privilège du bailleur.

ALORS QUE si le juge-commissaire a une compétence exclusive pour décider de l'admission ou du rejet des créances déclarées, la décision d'incompétence du juge-commissaire pour trancher une contestation investit le juge compétent régulièrement saisi du pouvoir de trancher cette contestation et ainsi, de se prononcer sur l'existence, le montant ou la nature chirographaire ou privilégiée de la créance déclarée ; qu'en l'espèce, en raison de l'incompétence du juge-commissaire, le bailleur a été invité à saisir la juridiction compétente au fond pour trancher les contestations relatives aux créances déclarées dont l'existence, le montant comme la nature privilégiée étaient contestées ; qu'en jugeant qu'elle n'avait pas le pouvoir de déterminer si la créance de la société HPVI était affectée du privilège du bailleur, ce qui était contesté, la cour d'appel a violé les articles L. 624-2 et R. 624-5 du code de commerce. Moyens produits au pourvoi incident par la SARL Le Prado - Gilbert, avocat aux Conseils, pour M. [E] et la société Rolesco.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société Rolesco et M. [E] font grief à l'arrêt infirmatif attaqué

D'AVOIR fixé le montant mensuel de l'indemnité d'occupation due par la société Tefa Industries pour la période écoulée entre le 25 novembre 2008 et le 30 juin 2009 à la somme égale au montant du dernier loyer contractuel mensuel augmenté de la TVA et taxe foncière et D'AVOIR dit que la créance de la société HPVI à l'égard de la société Tefa industries s'élève au montant total en deniers ou quittances pour la période écoulée entre le 25 novembre 2008 et le 30 juin 2009 des indemnités d'occupation mensuelles telles que fixées ci-dessus ;

ALORS QUE les motifs d'une ordonnance, fussent-ils le soutien nécessaire du dispositif, n'ont pas l'autorité de chose jugée ; qu'en retenant, pour juger que l'indemnité d'occupation avait couru jusqu'au 30 juin 2009, qu'il ressortait de l'ordonnance définitive du 16 février 2012 du juge de l'exécution d'Auxerre que la date de libération des lieux est le 30 juin 2009 (arrêt p.17, al. 4 et 5) cependant que cette ordonnance se borne dans son dispositif à liquider l'astreinte provisoire prononcée par l'ordonnance de référé du 10 février 2009 à la somme de 61 000 euros et à fixer la créance de la société HPVI au passif de la société Tefa Industries à la somme de 61 000 euros et que les motifs qui constataient que

les locaux avaient été effectivement libérés le 30 juin 2009 n'ont pas l'autorité de la chose jugée, la cour d'appel a violé l'article 1355 du code civil, ensemble l'article 480 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

La société Rolesco et M. [E] font grief à l'arrêt infirmatif attaqué

D'AVOIR dit que la créance de la société HPVI à l'égard de la société TEFA Industries s'élève à 62 762,25 euros au titre de l'ordonnance définitive du juge de l'exécution d'Auxerre en date du 10 septembre 2009 ;

ALORS QUE les juges de la cour d'appel ne peuvent adopter les motifs du jugement que s'ils confirment la décision des premiers juges ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a infirmé le jugement sauf en ce qu'il avait dit que le jugement serait déclaré opposable à MM. [R], M. [E] et la société DIMAF ; qu'en renvoyant cependant à la motivation des premiers juges en l'absence d'éléments nouveaux (arrêt p.21, in fine) pour dire que la créance de la société HPVI à l'égard de la société TEFA industries s'élevait à la somme de 62 762,25 euros au titre de l'ordonnance définitive du juge de l'exécution d'Auxerre en date du 10 septembre 2009, la cour d'appel a violé les articles 455 et 955 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

La société Rolesco et M. [E] font grief à l'arrêt infirmatif attaqué

D'AVOIR dit que les créances de la société HPVI à l'égard de la société TEFA Industries s'élèvent à 195 323 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant de l'état des locaux restitués, 61 000 euros au titre de la liquidation définitive de l'astreinte prononcée par l'ordonnance de référé du 10 février 2009, 62 762,25 euros au titre de l'ordonnance définitive du juge de l'exécution d'Auxerre en date du 10 septembre 2009, 4 878,23 euros au titre des dépens relatifs aux procédures antérieures, au montant total en deniers ou quittances, pour la période écoulée entre 25 novembre 2008 et le 30 juin 2009 des indemnités d'occupation mensuelles ;

ALORS QUE la société Rolesco et M. [E] faisaient valoir à titre subsidiaire que le dépôt de garantie versé par la société Tefa Industries à la société HPVI devait être déduit du total de la créance de la société HPVI (cf. conclusions p.32); qu'en omettant de répondre à ce moyen pourtant péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. Moyens produits au pourvoi incident éventuel par la SCP Spinosi, avocat aux Conseils, pour M. [R] et la société Edeis.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

M. [H] [R] et la société EDEIS reprochent à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la déclaration de créances formée par courrier du 16 février 2010 de la société HPVI a interrompu la prescription et, partant, que les créances visées dans cette déclaration ne sont pas prescrites.

1°) Alors que, de première part, conformément à l'article 2243 du code civil, l'interruption du délai de prescription est non avenue si la demande est rejetée par une fin de non-recevoir ; qu'en l'espèce, en retenant, pour juger que les créances déclarées par la société HPVI le 16 février 2010 n'étaient pas prescrites, que l'arrêt du 15 juin 2017 rendu par la cour d'appel de Paris n'avait pas eu pour effet de rendre non avenue l'interruption du délai de prescription résultant de cette déclaration de créances, lorsque, par cette décision, la juridiction avait relevé son défaut de pouvoir juridictionnel par une fin de non-recevoir, la cour d'appel a violé ce texte, pris ensemble les articles 122 du code de procédure civile et L. 624-2 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2014-26 du 12 mars 2014 portant réforme de la prévention des difficultés des entreprises et des procédures collectives ;

2°) Alors que, de seconde part, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile en ne répondant pas au moyen, péremptoire, qui soutenait que l'action tendant à obtenir le versement d'indemnités d'occupation était prescrite (conclusions d'appel de la société EDEIS et de M. [R], pp. 18-22

SECOND MOYEN DE CASSATION

M. [H] [R] et la société EDEIS reprochent à l'arrêt attaqué d'avoir fixé le montant mensuel de l'indemnité d'occupation due par la société TEFA INDUSTRIES pour la période écoulée entre le 25 novembre 2008 et le 30 juin 2009 à une somme égale au montant du dernier loyer contractuel mensuel augmenté de la TVA et taxe foncière et, partant, d'avoir dit que la société HPVI disposait, à l'égard de la société TEFA INDUSTRIES, d'une créance s'élevant au montant total en deniers ou quittances, pour la période écoulée entre le 25 novembre 2008 et le 30 juin 2009, des indemnités d'occupation mensuelles telles que fixées ci-dessus.

Alors que, si l'indemnité d'occupation a pour objet de réparer le préjudice subi par le propriétaire du fait de la privation de son bien, le réparation ne peut, conformément à l'article 1382 du code civil, excéder le montant du préjudice ; qu'en l'espèce, en fixant le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à hauteur du dernier loyer contractuel mensuel augmenté de la TVA et de la taxe foncière à compter du 25 novembre 2008 et jusqu'au 30 juin 2009, sans tenir compte des versements déjà effectués par la société TEFA INDUSTRIES, dont elle venait pourtant de constater l'existence et qui s'élevaient à hauteur de 43.146,20 euros soit trois mois de loyer, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et, partant, a violé le texte précité, pris ensemble le principe de la réparation intégrale du préjudice ;

Décision attaquée

Cour d'appel de paris i3
24 juin 2020 (n°18/22509)

Les dates clés

- Cour de cassation Chambre commerciale financière et économique 08-03-2023
- Cour d'appel de Paris I3 24-06-2020