

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 septembre 2023

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 633 F-D

Pourvoi n° G 22-15.850

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 21 SEPTEMBRE 2023

La société Gallieni Nanterre, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° G 22-15.850 contre l'arrêt rendu le 2 février 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Pinon, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], en liquidation judiciaire,

2°/ à la société Mlconseils, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], en la personne de M. [L] [V], prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Pinon,

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de la société Gallieni Nanterre, après débats en l'audience publique du 4 juillet 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, 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, 2 février 2022), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 10 septembre 2020, pourvoi n° 19-13.760), la société civile immobilière Gallieni Nanterre (la bailleuse) a donné des locaux à bail commercial à la société Pinon (la locataire), le 9 mai 2012 avec effet au 1er juin 2012. La locataire a renoncé à cette location et n'a pas pris possession des lieux, sans que les parties parviennent à un accord.

2. La bailleuse a demandé la condamnation de la locataire à lui verser les loyers et charges impayés à compter du 1er juin 2012. La locataire a sollicité la résolution du bail aux torts de la bailleuse et le paiement de dommages-intérêts.

3. La locataire a été placée en liquidation judiciaire et la société Mlconseils a été désignée en qualité de liquidateur judiciaire.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. La bailleuse fait grief à l'arrêt d'ordonner la résolution du bail commercial à ses torts, de la condamner en conséquence à payer à la locataire une certaine somme en restitution du dépôt de garantie et de rejeter ses demandes, alors « que seule la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que le juge en prononce la résolution ; qu'en retenant, pour faire droit à la demande de la société Pinon, locataire, en résolution judiciaire du contrat de location qu'elle avait conclu le 9 mai 2012 avec la SCI Gallieni Nanterre, que cette dernière avait manqué à son devoir d'information en ne joignant pas au contrat un état des risques naturels et technologiques établi moins de six mois avant sa conclusion, seul un état des risques naturels et technologiques datant du 2 octobre 2009 ayant été communiqué, sans rechercher si le manquement ainsi imputé à la bailleuse était d'une gravité suffisante, dans les circonstances de l'espèce, pour justifier la résiliation du contrat, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 125-5 du code de l'environnement et 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

5. Aux termes de ce texte, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.

6. Pour ordonner la résolution du bail aux torts de la bailleuse, l'arrêt retient qu'alors que la communication d'un état des risques naturels et technologiques daté de moins de six mois constitue une obligation légale d'information à la charge de la bailleuse, seul un état des risques naturels et technologiques daté du 2 octobre 2009 a été communiqué par elle à la locataire, de sorte que celle-ci est en droit de poursuivre la résolution du contrat, sans avoir à justifier d'un quelconque préjudice.

7. En se déterminant ainsi, sans rechercher si le manquement imputé à la bailleresse était d'une gravité suffisante, dans les circonstances de l'espèce, pour justifier la résiliation du contrat de location, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 février 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

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 Paris, autrement composée ;

Condamne la société Mlconseils, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Pinon, aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile condamne la société Mlconseils, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Pinon, à payer à la société civile immobilière Gallieni Nanterre 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 vingt et un septembre deux mille vingt-trois.