CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 3 juillet 2025

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 336 F-D

Pourvoi n° Y 23-21.273

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 3 JUILLET 2025

1°/ la société Smig Capex, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3], prise en son établissement [4], [Adresse 2],

a formé le pourvoi n° Y 23-21.273 contre l'arrêt rendu le 2 mai 2023 par la cour d'appel de Saint-Denis (chambre d'appel de Mamoudzou, chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Presqu'île Hamaha, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 5], défenderesse à la cassation.

En présence de :

la société [P] [M], société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], prise en la personne de Mme [P] [M], agissant en qualité d'administrateur judiciaire de la société Smig Capex, intervenante volontaire,

Les demanderesses invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Oppelt, conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Smig Capex et de la société [P] [M], ès qualités, de la SCP Poupet & Kacenelenbogen, avocat de la société civile immobilière Presqu'île Hamaha, après débats en l'audience publique du 20 mai 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Oppelt, conseiller rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, et Mme Maréville, 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.

Reprise d'instance

1. Il est donné acte à la société [P] [M], prise en la personne de Mme [M], en sa qualité d'administrateur judiciaire de la société Smig Capex, de sa reprise d'instance.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, chambre d'appel de Mamoudzou, 2 mai 2023), rendu en référé, et les productions, le 15 décembre 2014, la société Smig Capex (la locataire) a acquis le fonds de commerce de la société [4] et poursuivi au-delà de son terme le bail commercial en cours, consenti par la société civile immobilière Presqu'île Hamaha (la bailleresse) le 1er janvier 2006 pour une durée de neuf ans.

3. Le 8 juillet 2020, la bailleresse a mis en demeure la locataire d'arrêter les travaux qu'elle avait entrepris sans son autorisation et de procéder à la remise en état des lieux.

4. Le 14 septembre 2020, elle a donné congé à la locataire pour motif grave et légitime sans offre de paiement d'une indemnité d'éviction.

5. Le 9 juin 2021, elle a assigné la locataire en référé aux fins d'obtenir son expulsion.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

6. La locataire fait grief à l'arrêt de juger recevable la bailleresse en l'intégralité de ses demandes fins et prétentions, de constater la résiliation du bail à compter du 14 mars 2021, d'ordonner son expulsion, de la condamner à payer à la bailleresse une indemnité d'occupation à hauteur de 3 000 euros par mois à compter du 1er juin 2022 et jusqu'à son déguerpissement et de dire que le sort des biens mobiliers trouvés dans les lieux serait régi par les dispositions des articles L. 433-1 et suivants, R. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, alors « qu'en s'abstenant de se prononcer sur le moyen relatif à l'absence de commandement délivré répondant aux prescriptions de l'article L. 145-17-1° du code de commerce et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de l'article 13 du contrat de bail, la cour d'appel a méconnu les exigences posées à l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

7. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs.

8. Pour constater la résiliation du bail et ordonner l'expulsion de la locataire, l'arrêt retient que le bail interdit à celle-ci de faire des travaux de gros oeuvre sans l'autorisation de la bailleresse, qu'il est établi qu'elle a réalisé des travaux qui étaient pour partie des travaux de gros oeuvre sans autorisation préalable et que la bailleresse était donc fondée à donner congé pour motif grave et légitime avec un préavis de six mois, par un acte dont la régularité n'est pas contestée.

9. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de la locataire qui soutenait que le congé qui lui avait été délivré n'avait pas été précédé d'une mise en demeure conforme aux prescriptions de l'article L. 145-17, I, du code de commerce, et était donc irrégulier, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 mai 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis, chambre d'appel de Mamoudzou ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elle se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Saint-Denis autrement composée ;

Condamne la société civile immobilière Presqu'île Hamaha aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière Presqu'île Hamaha et la condamne à payer à la société Smig Capex et à la société [P] [M], prise en la personne de Mme [M], en sa qualité d'administrateur judiciaire de la société Smig Capex, la somme globale 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 publiquement le trois juillet deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile et signé par Mme Proust, conseiller doyen en ayant délibéré, en remplacement de Mme Teiller, président empêché, le conseiller rapporteur et le greffier conformément aux dispositions des articles 452, 456 et 1021 du code de procédure civile.