

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 11-28344

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

SCP Monod et Colin, SCP Odent et Poulet,
avocat(s)

Rejet

Audience publique du mardi 26 novembre 2013

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, que l'arrêt, en dépit de la formule du dispositif qui « déboute la SCI X... de ses demandes », n'a pas statué sur la demande de cette société en résiliation judiciaire du bail dès lors qu'il ne résulte pas de ses motifs qu'elle l'ait examinée ;

Que l'omission de statuer pouvant être réparée par la procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile, le moyen n'est pas recevable en ses deux premières branches ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que les enseignes avaient été retirées dans le délai imparti par la mise en demeure, que la locataire avait effectué d'importants travaux de remise en état et de remise aux normes connus du bailleur sans que celui-ci produise une autorisation préalable et écrite, que le changement de destination et l'extension des locaux à l'arrière du bâtiment étaient acceptés dans le projet de renouvellement de bail et que le litige résultait des prétentions exorbitantes, notamment financières, émises par le bailleur dans ce projet, la cour d'appel a souverainement retenu que les griefs invoqués ne constituaient pas un motif grave et légitime de refus de renouvellement ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu que sous couvert d'un grief de défaut de réponse à conclusions, le moyen critique une omission de statuer ;

Que l'omission de statuer pouvant être réparée par la procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile, le moyen n'est pas recevable ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne la SCI X... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI X..., la condamne à payer à la société Y... 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 vingt-six novembre deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Odent et Poulet, avocat aux Conseils, pour la société X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit et jugé qu'une bailleresse (la SCI X...) n'était pas fondée à refuser le renouvellement du bail commercial la liant à une preneuse (la société Y...) et de l'avoir, en conséquence, déboutée de toutes ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE, par requête déposée le 18 juillet 2007 au greffe du tribunal de première instance, la SCI X... avait demandé à être dite « bien-fondée à refuser le renouvellement du bail commercial consenti à la société Y... sans indemnité » ; que l'article L. 145-17 du code de commerce dispose que le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant ; que s'il s'agit de l'inexécution d'une obligation, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser ; qu'en l'espèce, le bailleur avait mis le preneur en demeure d'avoir à respecter la destination des lieux, déposer les enseignes extérieures, procéder à l'enlèvement de toutes installations effectuées sans autorisation expresse, écrite et préalable du bailleur, à savoir l'extension d'une superficie de 160 à 170 m² aménagée sur le parking à l'arrière du commerce, la vitrine aménagée en façade, le muret et le rocher artificiel avec cascade y attenante ; que la demande du bailleur était donc recevable ; que le premier juge n'avait pas fondé sa décision sur les dispositions de l'article L. 145-17-I-1° du code de commerce ; que, pour apprécier s'il justifiait d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire pour refuser le refus de renouvellement du bail, il convenait, en premier lieu, de rappeler qu'à l'origine celui-ci avait acheté le bail au syndic de la liquidation judiciaire du précédent locataire fin 1989 et avait entrepris d'importants travaux (environ 18.000.000 de francs cfp) pour remettre en état le bâtiment, sans que le bailleur produise aucune autorisation préalable et écrite de sa part ; qu'il n'ignorait pas davantage l'importance des travaux réalisés par le locataire en février 2007 (plus de 3.250.000 francs cfp pour « remise aux normes de l'installation électrique », voir facture du 25 février 2007) et ne justifiait pour sa part d'aucune diligence pour réaliser les grosses réparations qui étaient à sa charge, notamment du fait des dégradations anciennes commises par les termites ; qu'en deuxième lieu, les enseignes avaient été retirées dans le délai imparti ; qu'en troisième lieu, il résultait des pièces produites que le litige résultait essentiellement des prétentions exorbitantes émises par le bailleur lors du projet de renouvellement de bail début 2007, tant au niveau du nouveau loyer réclamé que de sa volonté de voir stipuler que le locataire devait

renoncer à toute action à son encontre au titre de faits antérieurs au nouveau bail proposé ; qu'il ne pouvait sérieusement soutenir que le changement de destination des lieux et l'extension de l'occupation de l'arrière du bâtiment constitueraient un motif grave et légitime de refus de renouvellement du bail, alors que le projet de bail renouvelé acceptait expressément ces éléments ; que, dans ces conditions, sa demande tendant à être autorisé à refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'une indemnité d'éviction devait être rejetée ;

1°/ ALORS QUE les juges du fond ne peuvent modifier les termes du litige, tels qu'ils sont fixés par les prétentions des parties ; qu'en l'espèce, la cour, qui a énoncé que la SCI X... n'était pas fondée, faute de motif grave et légitime, à refuser le renouvellement du bail commercial consenti à la société Y..., quand la bailleuse avait, après sa requête introductive d'instance, modifié le fondement de ses prétentions et demandé la résiliation judiciaire du bail, a méconnu les termes du litige, en violation des articles 4 et 5 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

2°/ ALORS QUE les parties peuvent, après requête introductive d'instance, modifier leurs demandes et le fondement de leurs prétentions ; qu'en l'espèce, la cour, qui a débouté la SCI X... de ses demandes, en s'appuyant sur sa requête introductive d'instance, fondée sur le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction, quand la bailleuse avait ensuite, dans des conclusions du 15 mai 2008, modifié le fondement de ses prétentions et demandé la résiliation judiciaire du bail de la société Y..., ce qui lui avait été accordé par le jugement de première instance dont confirmation avait été demandée en appel, a violé les articles 4 et 65 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

3°/ ALORS QUE les juges du fond ne peuvent modifier les termes du litige ; qu'en l'espèce, la cour qui, pour juger que la SCI X... avait tacitement autorisé tous les travaux entrepris par la SCI Y..., a énoncé que des travaux auraient été entrepris par le preneur fin 1989 et en 1990, sans autorisation préalable du bailleur, quand le courrier de M. X... à M. Y... du 18 novembre 1989, antérieur à la cession du bail à la société Y..., autorisait ces travaux, cette autorisation ayant été ensuite confirmée dans l'avenant du 29 janvier 1990, ce que la société Y... avait d'ailleurs reconnu dans ses conclusions (mémoire ampliatif, p. 16 ; conclusions du 27 août 2010, p. 6), a encore modifié les termes du litige, en violation des articles 4 et 5 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

4°/ ALORS QUE si le bailleur peut renoncer à se prévaloir de l'infraction constituée par le changement de destination des lieux effectué par le preneur sans son autorisation, une telle renonciation ne se présume pas et ne peut s'induire de la simple connaissance, par le bailleur, d'un tel changement ; qu'en l'espèce, la cour, qui s'est bornée à énoncer, pour caractériser la renonciation du bailleur à se prévaloir du manquement du preneur, tiré du changement total de destination des lieux sans autorisation, que le changement de la destination des lieux et l'extension de l'occupation de l'arrière du bâtiment par la société Y... ne pouvaient constituer un motif grave et légitime de refus de renouvellement sans indemnité d'éviction, puisque ce changement était pris en compte dans le projet de bail de début 2007 (pourtant jamais concrétisé et jamais signé) et que le bailleur n'ignorait pas l'importance des travaux réalisés par la preneuse en 2007, a violé l'article L. 145-17 du code de commerce ;

5°/ ALORS QUE le changement total de la destination des lieux par le preneur justifie le refus de renouvellement du bail commercial sans indemnité d'éviction ; qu'en l'espèce, la cour, qui a décidé que la SCI X... n'était pas fondée, faute de motif grave et légitime, à refuser à la société Y... le renouvellement de son bail commercial sans indemnité d'éviction, aux motifs inopérants tirés de l'autorisation de travaux fin 1989 et début 1990, de la défaillance du bailleur dans la réalisation de son obligation d'effectuer les grosses réparations, du retrait des enseignes et des

prétentions du bailleur lors du projet de renouvellement du bail présenté en 2007, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-17 du code de commerce. Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Monod et Colin, avocat aux Conseils, pour la société Y....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société Y... de sa demande tendant à voir dire que la destination contractuelle des lieux particulièrement large et sans nulle réserve l'autorise à y exploiter notamment un commerce d'animalerie avec les enseignes y afférentes ;

AUX MOTIFS QUE le bailleur ne peut sérieusement soutenir que le changement de destination des lieux et l'extension de l'occupation de l'arrière du bâtiment constitueraient un motif grave et légitime de renouvellement du bail alors que le projet de bail renouvelé acceptait expressément ces éléments ;

ALORS QUE, tant dans son mémoire ampliatif du 16 mars 2010 que dans ses conclusions ultérieures du 15 mars 2011, la société Y... faisait valoir que la définition contractuelle de la destination du bail l'autorisait à exercer notamment une activité d'animalerie et elle demandait à la cour d'appel de dire qu'elle était donc bien fondée à exercer une telle activité ainsi qu'à poser les enseignes y afférentes ; qu'ayant admis que la bailleuse ne pouvait pas se prévaloir d'un manquement de la société Y... à ses obligations au titre du changement de destination du bail, la cour d'appel ne pouvait, sans priver sa décision de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie, s'abstenir de répondre au moyen invoqué par la société CHAMP.