

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 12-17263

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Monod,
Colin et Stoclet, avocat(s)

Cassation

Audience publique du mercredi 19 février 2014

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

Sur le moyen unique, après avis de la première chambre civile en application de l'article 1015-1 du code de procédure civile :

Vu l'article 455 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 30 mai 2011), que la société Hong Hoa a donné à bail des locaux commerciaux à M. et Mme X... ; que M. X... est décédé le 12 octobre 2004 ; que la bailleresse ayant refusé le renouvellement du bail, Mme X... l'a assignée en paiement d'une indemnité d'éviction ; qu'en cours d'instance, elle a déclaré intervenir volontairement au nom de ses deux enfants mineurs ;

Attendu que pour dire que le refus de renouvellement du bail n'est pas opposable à Audrez et Lorenzo X... et que le bail est renouvelé à leur égard, l'arrêt retient qu'il appartenait à la société Hong Hoa qui savait depuis 2005, à l'occasion des procédures antérieures, que M. X... était décédé, de vérifier si celui-ci avait laissé des ayants droit et qu'elle s'est au contraire bornée à notifier le refus de renouvellement du bail à Mme X... à titre personnel, sans se préoccuper de délivrer le congé aux ayants droit de M. X..., co-titulaires du bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le décès de l'un des codébiteurs solidaires qui laisse plusieurs héritiers n'efface pas le caractère solidaire de la dette au regard des débiteurs originaires, la cour d'appel, qui n'a pas répondu aux conclusions de la société Hong Hoa qui soutenait que, le bail ayant été consenti solidairement aux époux X..., le refus de renouvellement délivré à Mme X... était opposable aux héritiers de M. X..., n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 mai 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa, autrement composée ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts X... à payer à la société Hong Hoa la somme de 3 000 euros ; rejette la demande des consorts X... ;

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 dix-neuf février deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils, pour la société Hong Hoa.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le refus de renouvellement du bail n'est pas opposable à Lorenzo et Audrez X..., co-titulaires du bail comme ayants droit de M. X..., et que le bail a par suite été renouvelé à leur égard pour une durée de neuf ans, aux mêmes conditions ;

AUX MOTIFS QU'il y a lieu de constater l'intervention volontaire principale de Lorenzo et Audrez X..., représentés par leur mère, administratrice légale sous contrôle judiciaire ; que le bail a été conclu par la société HONG HOA avec M. et Mme X... ; que la bailleresse a notifié le refus de renouvellement uniquement à Mme X... à titre personnel ; que le congé n'a donc pas été délivré à ses enfants, ayants droit de M. X... décédé, contrairement aux prescriptions de l'article L. 145-10 du code de commerce ; qu'il appartenait à la société HONG HOA, qui savait depuis 2005, à l'occasion des procédures antérieures, que M. X... était décédé, de vérifier si celui-ci avait laissé des ayants droit ; qu'elle ne s'est pas préoccupée de délivrer le congé aux ayants droit de M. X..., co titulaires du bail ; qu'elle se contredit en soutenant qu'elle ignorait tout de l'existence de ces ayants droit tout en tentant de se prévaloir d'un mandat apparent ;

1) ALORS QUE la société HONG HOA soutenait que la notification d'un congé à l'un des preneurs solidaires est opposable aux autres, qu'en l'espèce les époux X... s'étaient engagés solidairement, que par suite, le congé délivré à l'un des époux était opposable à l'autre et que la solidarité persistant entre les ayants droit de M. X... et leur mère, le refus de renouvellement leur était opposable ; qu'en ne répondant pas à ce moyen tiré de la solidarité des locataires, la cour d'appel a privé sa décision de motifs, en violation de l'article 455 du code de procédure civile de la Nouvelle Calédonie ;

2) ALORS en outre QUE la société HONG HOA ne soutenait pas ignorer l'existence des enfants mineurs ayants droit de M. X... mais ignorer leur état civil ; qu'en affirmant que la bailleresse prétendait qu'elle ignorait tout de l'existence des ayants droit, la cour d'appel a dénaturé les conclusions de la société HONG HOA et ainsi violé l'article 4 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

3) ALORS au surplus QU'en affirmant qu'il incombait à la bailleresse de vérifier si M. X... avait laissé des ayants droit et qu'elle aurait dû se préoccuper de délivrer le congé aux intéressés, sans prendre en considération la circonstance, soulignée par la société HONG HOA, qu'elle ne disposait que d'un délai de trois mois à compter de la demande de renouvellement du bail formée par Mme X... en son seul nom personnel, pour faire connaître au preneur son refus de renouvellement, étant, à défaut, réputée en avoir accepté le principe, et sans expliquer quels moyens la bailleresse aurait pu ou dû employer pour obtenir, dans ce court délai, les informations nécessaires à la délivrance du congé aux intéressés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L.145-10 du code de commerce ;

4) ALORS enfin QUE la société HONG HOA soutenait que Mme X... avait agi de mauvaise foi, manqué à la loyauté et usé de tromperie et de stratagème, notamment en formant la demande de renouvellement du bail en son seul nom personnel et en ne portant pas spontanément les informations relatives à l'état civil des ayants droit de son époux dont elle était la représentante légale à la connaissance de la bailleresse, pour se prévaloir ensuite du défaut de signification à leur égard du refus de renouvellement ; qu'en se prononçant par des motifs relatifs uniquement à la notification du congé par la bailleresse sans, à aucun moment, examiner le comportement de Mme X... ni rechercher, comme elle y était invitée, si cette dernière avait exécuté le contrat de bonne foi, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil.