

COUR DE CASSATION

CHAMBRE CIVILE 3

N° de pourvoi: 07-21539

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Lacabarats (président), président

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

SCP Bachellier et Potier de La Varde, SCP Monod
et Colin, SCP Richard, avocat(s)

Audience publique du 29 avril 2009

Rejet

Non publié au bulletin

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

Donne acte à M. X... de son intervention et de sa reprise d'instance en qualité d'héritier
de Emilie Y... veuve Z... ;

Sur le moyen unique :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 7 juin 2007), rendu en matière de référé, que la
société Sidla, locataire de locaux à usage commercial appartenant à Mme Z..., a été déclarée en
liquidation judiciaire par jugement du 21 juillet 2004 ; que le liquidateur, autorisé par
ordonnance du juge-commissaire en date du 2 novembre 2004, a, selon promesse de vente du 28
février 2005, cédé le fonds de commerce avec le droit au bail à la société Yantex ; que la
bailleresse, considérant que cette cession intervenait en méconnaissance des clauses du bail qui
prévoient son agrément préalable et par écrit, a assigné la société Yantex et la société ML
Gastaud, ès qualités de liquidateur de la société Sidla, pour voir constater que la société Yantex
occupait les lieux sans droit ni titre et ordonner son expulsion ; que la société Dumons &
associés, rédactrice de l'acte de cession, a été appelée dans la cause ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt de dire que la demande en expulsion de la société
Yantex se heurtait à une difficulté sérieuse et qu'il n'y avait donc lieu à référé, alors, selon le
moyen :

1°/ que les clauses tendant à interdire la cession du seul droit au bail ou à encadrer les
conditions de la cession sont licites à condition de ne pas faire obstacle à la cession du fonds de
commerce ; que le fait que le juge commissaire autorise la cession du fonds de commerce d'une
société en liquidation judiciaire, et partant la cession du bail, ne dispense pas le liquidateur

d'obtenir l'agrément du bailleur ; qu'en l'espèce, l'article IX du contrat de bail conclu le 8 novembre 2001 entre Mme Z... et la société Sidla, soumettait la cession du fonds de commerce à l'autorisation écrite du bailleur ; que, pour retenir l'existence d'une contestation sérieuse et dire n'y avoir lieu à référé, la cour d'appel a constaté que la bailleuse n'avait pas formé de recours contre la décision du juge commissaire autorisant la cession du fonds de commerce ; qu'en statuant de la sorte alors qu'une telle autorisation ne dispensait pas le preneur d'obtenir l'agrément écrit du bailleur à la cession et que le défaut d'agrément écrit caractérisait l'absence de contestation sérieuse sur l'occupation sans droit ni titre du preneur, la cour d'appel a violé l'article 808 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

2°/ que la renonciation à un droit ne se présume pas et que si elle peut être tacite, elle doit résulter de la manifestation de la volonté certaine et non équivoque de renoncer ; qu'en considérant que l'absence de recours par la bailleuse contre la décision du juge-commissaire autorisant la cession du fonds de commerce créait un doute sur sa volonté d'exercer son droit d'agrément, et, partant constituait une contestation sérieuse, la cour d'appel n'a pas suffisamment caractérisé le doute sur la renonciation de la bailleuse à faire valoir son droit au regard de l'article 808 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

3°/ qu'en cas de procédure collective ouverte à l'encontre du preneur, l'article L. 622-13 du code de commerce permet au bailleur, lorsque l'administrateur judiciaire n'a pas spontanément pris partie sur le sort du bail commercial, de le mettre en demeure de prendre position ; qu'en considérant que la réponse de l'administrateur faisant état de la nécessaire poursuite du bail en raison de la cession du fonds de commerce créait un doute sur la nécessité de soumettre la cession du bail à l'agrément du bailleur, et constituait donc une contestation sérieuse sur l'occupation du preneur sans droit ni titre, la cour d'appel a violé l'article 808 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

4°/ que tout jugement doit être motivé et que le défaut de réponse à conclusions équivaut au défaut de motifs ; qu'en l'espèce, Mme Z... et son mandataire, M. X... faisaient valoir que la société Yantex occupait sans droit ni titre la cour et le dock, locaux non compris dans le contrat de bail, et invoquaient la clause résolutoire ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de réponse à conclusions et a violé l'article 455 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que la cession par le liquidateur du fonds de commerce à la société Yantex avait été autorisée par ordonnance du juge-commissaire et que cette ordonnance avait été portée à la connaissance de Mme Z... qui n'avait pas formé de recours, la cour d'appel a pu en déduire, nonobstant la clause du bail soumettant la cession à l'agrément préalable et par écrit de la bailleuse, que sa demande visant à faire constater que la société Yantex était occupante sans droit ni titre se heurtait à une contestation sérieuse ;

Attendu, d'autre part, que Mme Z... n'ayant pas demandé, dans ses conclusions d'appel, que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire du bail sur le fondement de l'occupation par la société Yantex de locaux non compris dans l'assiette de ce bail, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à la société ML Gastaud, en sa qualité de liquidateur de la société Sidla la somme de 2 200 euros ; rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf avril deux mille neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Monod et Colin, avocat aux Conseils pour M. X....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir décidé que la demande d'expulsion formée en référé par Mme Z... et M. X..., ès qualités de mandataire de cette dernière, à l'encontre de la société YANTEX, de la SELARL M L GASTAUD, ès qualités de mandataire liquidateur de la société SIDLA, et de la SELARL DUMONS et ASSOCIES, se heurtait à de sérieuses contestations et, en conséquence, d'avoir dit n'y avoir lieu à référé, non plus qu'à astreinte ;

AUX MOTIFS QUE la qualité d'occupant sans droit ni titre de la SARL YANTEX est sérieusement contestable en présence d'une autorisation judiciaire de la cession à son profit du fonds de commerce litigieux notifiée à la bailleuse sans recours de sa part ; qu'elle l'est également au regard de la mise en demeure adressée postérieurement à la cession par la bailleuse au mandataire liquidateur pour le mettre en demeure de se prononcer sur la continuation du bail suivie d'une réponse faisant état de la nécessaire poursuite du bail en raison de la cession du fonds de commerce ; que, dans ces conditions, par application des dispositions des articles 808 et 809 du nouveau code de procédure civile et sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres moyens, c'est à tort que le juge des référés a retenu sa compétence sur la demande d'expulsion et ses conséquences qui se heurtait à de sérieuses contestations et en l'absence de trouble manifestement illicite ;

1°) ALORS QUE les clauses tendant à interdire la cession du seul droit au bail ou à encadrer les conditions de la cession sont licites à condition de ne pas faire obstacle à la cession du fonds de commerce ; que le fait que le juge commissaire autorise la cession du fonds de commerce d'une société en liquidation judiciaire, et partant la cession du bail, ne dispense pas le liquidateur d'obtenir l'agrément du bailleur ; qu'en l'espèce, l'article IX du contrat de bail conclu le 8 novembre 2001 entre Mme Z... et la société SIDLA, soumettait la cession du fonds de commerce à l'autorisation écrite du bailleur ; que, pour retenir l'existence d'une contestation sérieuse et dire n'y avoir lieu à référé, la Cour d'appel a constaté que la bailleuse n'avait pas formé de recours contre la décision du juge commissaire autorisant la cession du fonds de commerce ; qu'en statuant de la sorte alors qu'une telle autorisation ne dispensait pas le preneur d'obtenir l'agrément écrit du bailleur à la cession et que le défaut d'agrément écrit caractérisait l'absence de contestation sérieuse sur l'occupation sans droit ni titre du preneur, la Cour d'appel a violé l'article 808 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

2°) ET ALORS QU'en tout état de cause, la renonciation à un droit ne se présume pas et que si elle peut être tacite, elle doit résulter de la manifestation de la volonté certaine et non équivoque de renoncer ; qu'en considérant que l'absence de recours par la bailleuse contre la décision du juge-commissaire autorisant la cession du fonds de commerce créait un doute sur sa volonté d'exercer son droit d'agrément, et, partant constituait une contestation sérieuse, la Cour

d'appel n'a pas suffisamment caractérisé le doute sur la renonciation de la bailleresse à faire valoir son droit au regard de l'article 808 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

3°) ALORS QU'en cas de procédure collective ouverte à l'encontre du preneur, l'article L.622-13 du code de commerce permet au bailleur, lorsque l'administrateur judiciaire n'a pas spontanément pris partie sur le sort du bail commercial, de le mettre en demeure de prendre position ; qu'en considérant que la réponse de l'administrateur faisant état de la nécessaire poursuite du bail en raison de la cession du fonds de commerce créait un doute sur la nécessité de soumettre la cession du bail à l'agrément du bailleur, et constituait donc une contestation sérieuse sur l'occupation du preneur sans droit ni titre, la Cour d'appel a violé l'article 808 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

4°) ALORS QUE tout jugement doit être motivé et que le défaut de réponse à conclusions équivaut au défaut de motifs ; qu'en l'espèce, Mme Z... et son mandataire, M. X... faisaient valoir que la société YANTEX occupait sans droit ni titre la cour et le dock, locaux non compris dans le contrat de bail, et invoquaient la clause résolutoire ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de réponse à conclusions et a violé l'article 455 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.

Décision attaquée : Cour d'appel de Nouméa du 7 juin 2007