

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 12-27153

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat(s)

Rejet

Audience publique du mardi 6 mai 2014

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

Sur le premier moyen ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que les deux baux successifs conclus avec M. X..., à destination exclusive de cabinet médical, étaient intitulés « bail commercial », qu'ils contenaient diverses clauses dérogatoires au droit commun et identiques à celles résultant des textes sur les baux commerciaux et que la société immobilière de Nouvelle-Calédonie avait pour pratique de conclure des baux commerciaux avec des médecins nonobstant l'activité libérale du preneur qu'elle n'ignorait pas, la cour d'appel, sans dénaturer les documents produits, a pu retenir que les parties avaient volontairement soumis leurs relations contractuelles au statut des baux commerciaux ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que la société Immobilière de Nouvelle-Calédonie avait délivré un congé injustifié à M. X..., locataire depuis plus de 27 ans sans qu'il y ait jamais eu le moindre incident, en rétorsion à une demande qui, même infondée, ne constituait pas une faute contractuelle du preneur, qu'elle avait dénié la nature commerciale du bail pourtant imposé en son temps au locataire et que ce comportement fautif était à l'origine d'un préjudice moral pour M. X..., laissé depuis 3 ans dans l'expectative quant à son obligation de déménager son cabinet, la cour d'appel a légalement justifié sa décision d'allouer à M. X..., en réparation de ce préjudice, des dommages-intérêts dont elle a souverainement apprécié le montant ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société immobilière de Nouvelle-Calédonie aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société immobilière de Nouvelle-Calédonie ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six mai deux mille quatorze, signé par M. Terrier, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils, pour la société immobilière de Nouvelle-Calédonie

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le bail signé le 1er août 1988 entre la société SIC et M. X... était un bail commercial soumis à la loi du 30 juin 1926, qu'il a pris fin le 1er août 1997 et qu'un nouveau bail à durée indéterminée s'y est substitué, soumis à la même loi ;

AUX MOTIFS QUE par un premier bail du 3 juin 1982 intitulé « bail commercial », la SIC a donné à bail à M. X... des locaux destinés à l'exploitation d'un cabinet médical à l'exclusion de toute autre utilisation, pour une durée de 2, 4 et 6 ans ; qu'à cette date, c'est la loi du 30 juin 1926 modifiée qui régissait, en Nouvelle-Calédonie, les baux à usage commercial, le décret du 30 septembre 1953 n'ayant été étendu sur le territoire que par l'ordonnance du 2 septembre 1998 aux baux conclus ou renouvelés après le 15 mars 1999 ; qu'à l'issue du premier bail, un second bail a été signé le 1er août 1988, également intitulé « bail commercial » pour une durée de 3, 6 ou 9 années reprenant la même clause de destination ; que ce bail comprend plusieurs clauses spécifiques à la destination particulière des lieux ; qu'ainsi l'article IX-4 impose au preneur des modalités d'assurance « du fait de son activité dans les lieux loués », l'article XIV prévoit l'apposition de plaques ou d'enseignes et l'article XX interdit au preneur « de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce » ; que la SIC, bailleur professionnel, a donc conclu en 1982 puis en 1988 un contrat intitulé « bail commercial » qui, même s'il ne se référait pas expressément aux textes, peut-être du fait d'une interrogation sur l'applicabilité de ceux-ci, contenait diverses clauses dérogatoires du droit commun relatives à l'activité professionnelle du preneur, tenant notamment à la durée exactement identique aux textes sur les baux commerciaux s'étant succédé en métropole, aux obligations d'assurance et enfin aux conditions de cession ; qu'il s'en déduit que les parties ont expressément voulu soumettre en 1982 (puis maintenir en 1988) leurs relations contractuelles à la réglementation sur les baux commerciaux, nonobstant l'activité libérale du preneur que la SIC n'ignorait pas ; que la jurisprudence admet l'extension conventionnelle du bénéfice des baux commerciaux ; que la SIC, en position dominante dans le contrat, et dont les pièces produites démontrent qu'elle a poursuivi cette pratique de baux dits commerciaux avec d'autres médecins, est mal venue à voir retirer au preneur les avantages éventuels d'un type de bail qu'elle lui a initialement imposé ;

ALORS QUE lorsqu'aucun fonds commercial ou artisanal n'est exploité dans les lieux loués, le bail ne peut être regardé comme régi par les dispositions relatives aux baux commerciaux que si les parties ont volontairement et sans équivoque voulu soumettre leurs relations contractuelles au statut des baux commerciaux ; que l'arrêt attaqué a constaté que les deux baux successivement conclus entre la SIC et M. X... stipulaient que les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un cabinet médical à l'exclusion de toute autre utilisation et ne faisaient aucune référence expresse aux textes régissant les baux commerciaux ; qu'en déduisant cependant des seules circonstances que le bail est intitulé « bail commercial », était conclu pour une durée de 3, 6 ou 9 années, prévoyait l'apposition de plaques ou d'enseignes, comportait une clause d'assurance faisant référence à l'activité exercée dans les lieux loués et une clause de cession du droit au bail faisant référence au fonds de commerce du preneur et que la SIC était un bailleur professionnel, que les parties auraient sans équivoque entendu soumettre le contrat à la réglementation sur les baux commerciaux, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, ensemble la loi du 30 juin 1926 réglant les rapports entre locataires et bailleurs ;

ALORS en outre QUE les baux des 6 décembre 1979 et 11 mai 2007 versés aux débats par M. X..., seuls documents sur lesquels a pu s'appuyer la cour d'appel pour affirmer que « les pièces produites démontrent que la société SIC a poursuivi cette pratique de baux dits commerciaux avec d'autres médecins », concernaient tous deux, en réalité, une personne morale, la société civile du centre médical Normandie, et non pas des personnes physiques exerçant la médecine à titre libéral ; qu'en se prononçant ainsi, la cour d'appel a dénaturé les documents produits et violé l'article 1134 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la société SIC à payer à M. X... la somme de 1.000.000 FCFP à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral ;

AUX MOTIFS QUE pendant plus de 27 ans, M. X... a exercé son activité de médecin dans l'appartement loué, situé dans le quartier populaire dit des tours de Magenta, sans qu'il soit fait état du moindre incident relatif à l'observation des clauses du bail ; que brusquement, moins de trois mois après le dépôt de sa requête introductive d'instance fondée sur le manque à gagner découlant des travaux réalisés par la SIC, procédure qui, même infondée, ne saurait être analysée comme une faute contractuelle du locataire, le bailleur a signifié son congé au Dr X... ; que ce congé brutal, qui n'a jamais reçu d'autre motivation que le droit de mettre fin au bail, s'analyse clairement comme une mesure de rétorsion de la SIC à la procédure engagée par M. X... ; que cette volonté s'est poursuivie tout au long de la procédure par la dénégation de la nature d'un bail pourtant imposé en son temps à son locataire ; que ce congé injustifié laisse depuis près de 3 ans le Dr X... dans l'expectative quant à son obligation de déménager son cabinet avec la perte de clientèle qui s'attacherait à son départ ; qu'il s'agit d'un comportement fautif incompréhensible de la part d'un bailleur social à l'égard d'un professionnel de la santé exerçant dans un quartier difficile, qui justifie l'allocation à M. X... de la somme de un million F CFP à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral ;

ALORS QUE la cassation à intervenir sur le premier moyen, relatif à la nature prétendument commerciale du bail, entraînera par voie de conséquence l'annulation des dispositions relatives au congé ainsi que de celles relatives au préjudice causé par la délivrance prétendument fautive de ce congé ;

ALORS en toute hypothèse QUE le jugement de première instance avait débouté M. X... de toutes ses demandes et avait, au contraire, entièrement fait droit aux prétentions de la SIC en

disant que le bail était de nature civile et qu'il n'y avait pas lieu à application du statut des baux commerciaux, en validant le congé délivré et en constatant la résiliation du bail ; qu'en retenant cependant que le bailleur avait commis une faute en persistant à contester le caractère commercial du bail et en laissant le locataire dans l'expectative, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

ALORS au surplus QU'en se fondant sur des motifs totalement inopérants tirés du caractère « populaire » ou « difficile » du quartier dans lequel sont situés les locaux loués ou du caractère « social » du bailleur pour évaluer le préjudice moral causé au locataire par la délivrance du congé et la procédure qui s'en est ensuivie, la cour d'appel a privé sa décision de fondement légal au regard de l'article 1382 du code civil.