

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 23-19.112

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Président
Mme Teiller (président)

Avocat(s)
SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, SCP
Spinosi

Audience publique du jeudi 13 mars 2025

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 MARS 2025

La société BCS import, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Z 23-19.112 contre l'arrêt rendu le 27 avril 2023 par la cour d'appel de Nouméa (chambre civile), dans le litige l'opposant à M. [Y] [V], domicilié [Adresse 2], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Oppelt, conseiller, les observations de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de la société BCS import, de la SCP Spinosi, avocat de M. [V], après débats en l'audience publique du 4 février 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 27 avril 2023) et les productions, le 19 juin 2010, M. [V] (le bailleur) a conclu avec la société BCS import (la locataire) un « bail de courte durée non soumis au statut des baux commerciaux - convention d'occupation précaire » d'une durée non renouvelable de vingt-trois mois portant sur un immeuble sur deux niveaux et destiné à un usage de bureaux et d'entrepôt.

2. En octobre 2015, la locataire a délivré un congé au bailleur pour le local situé au premier étage, à compter du 31 décembre 2015, et a proposé la conclusion d'un nouveau bail portant sur le seul rez-de-chaussée à compter du 1er janvier 2016.

3. Le 24 novembre 2015, le bailleur a fait délivrer à la locataire un commandement de payer un arriéré locatif visant la clause résolutoire du contrat du 19 juin 2010, puis l'a assignée en référé en constat de l'acquisition de cette clause résolutoire. Une ordonnance du 24 février 2016 a constaté la résiliation du bail au 26 décembre 2015, autorisé l'expulsion des occupants et condamné la locataire à payer une certaine somme à titre d'indemnité mensuelle d'occupation à compter du 26 décembre 2015.

4. La locataire a quitté les locaux le 11 avril 2016, puis elle a, le 18 avril 2017, assigné le bailleur en reconnaissance d'un bail commercial, en restitution de loyers et indemnités d'occupation trop versés et en indemnisation de divers préjudices.

5. Le bailleur a demandé, à titre reconventionnel, le paiement de loyers et d'indemnités d'occupation et d'une certaine somme au titre de travaux de remise en état.

Examen des moyens

Sur les premier et deuxième moyens

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

7. La locataire fait grief à l'arrêt de dire qu'elle est redevable d'une certaine somme au titre des indemnités d'occupation du 26 décembre 2015 au 11 avril 2016 et de rejeter sa demande de restitution des sommes versées au titre de ces indemnités, alors « que pour fixer à 1 303 667 francs CFP la somme due au titre de l'indemnité d'occupation du 26 décembre 2015 au 11 avril 2016, la cour d'appel a, par motifs adoptés retenu que la société BCS import était débitrice, au titre du mois de décembre 2015, c'est-à-dire d'une période courant du 26 au 31 décembre 2015, soit 6 jours, d'une somme de 260 000 euros correspondant à 26 jours d'occupation ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le principe de réparation intégrale du préjudice sans perte ni profits. »

Réponse de la Cour

Vu le principe de la réparation intégrale du préjudice :

8. Après avoir retenu par motifs adoptés que l'indemnité d'occupation était due à compter du 26 décembre 2015 et que cette indemnité devait être fixée à la somme de 310 000 CFP par mois,

l'arrêt confirme que la somme due au titre de l'occupation au cours du mois de décembre 2015, soit six jours, est de 260 000 CFP, soit $310\,000 \times 26/31$.

9. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le principe susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

10. Tel que suggéré par le bailleur, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

11. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

12. Il résulte des motifs énoncés ci-dessus que l'indemnité d'occupation due par la société BCS import pour la période allant du 26 au 31 décembre 2015 doit être fixée à la somme de 60 000 CFP, soit $310\,000 \times 6/31$.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société BCS import à payer à M. [V] la somme de 1 303 667 francs pacifique au titre des indemnités d'occupation dues pour la période du 26 décembre 2015 au 11 avril 2016, l'arrêt rendu le 27 avril 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

CONDAMNE la société BCS import à payer à M. [V] la somme de 1 103 667 francs pacifique au titre des indemnités d'occupation dues pour la période du 26 décembre 2015 au 11 avril 2016 ;

CONDAMNE la société BCS import aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes.

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 partiellement cassé ;