

**Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 7 octobre 2020, 19-10.685, Publié au bulletin****Cour de cassation - Chambre commerciale**

N° de pourvoi : 19-10.685
ECLI:FR:CCASS:2020:CO00607
Publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du mercredi 07 octobre 2020

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, du 15 novembre 2018

Président
Mme Mouillard (président)

Avocat(s)
SCP Bernard Hémerly, Carole Thomas-Raquin, Martin Le Guerer, SCP Gadiou et Chevallier

Texte intégral**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

COMM.

CH.B

COUR DE CASSATION

Audience publique du 7 octobre 2020

Cassation partielle

Mme MOUILLARD, président

Arrêt n° 607 FS-P+B

Pourvoi n° H 19-10.685

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIÈRE ET ÉCONOMIQUE, DU 7 OCTOBRE 2020

1°/ M. N... K...,

2°/ Mme Q... K...,

domiciliés tous deux [...],

ont formé le pourvoi n° H 19-10.685 contre l'arrêt n° RG : 18/06789 rendu le 15 novembre 2018 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (2e chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à la société JSA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [...] , représentée par M. C... L..., prise en qualité de liquidateur judiciaire de la société Alexandre III,

2°/ à Mme Q... R..., épouse U..., domiciliée c/o M. H... P..., [...],

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Barbot, conseiller référendaire, les observations de la SCP Bernard Hémerly, Carole Thomas-Raquin, Martin Le Guerier, avocat de M. et Mme K..., de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat de la société JSA, ès qualités, et l'avis de Mme Henry, avocat général, après débats en l'audience publique du 8 septembre 2020 où étaient présents Mme Mouillard, président, Mme Barbot, conseiller référendaire rapporteur, M. Rémerly, conseiller doyen, Mmes Vallansan, Graff-Daudret, Vaissette, Bélaval, Fontaine, Fevre, M. Riffaud, conseillers, M. Guerlot, Mmes Brahic-Lambrey, Kass-Danno, Tostain, Bessaud, M. Boutié, Mme Bellino, conseillers référendaires, Mme Henry, avocat général, et Mme Fornarelli, greffier de chambre,

la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. N... K... et à Mme Q... K... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Mme R..., épouse U....

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 novembre 2018, RG : n° 18/06789) et les productions, la société Alexandre III est propriétaire de droits et biens immobiliers dépendant d'un ensemble sis à Cannes. Dans le cadre de son activité de gestion, d'administration et d'exploitation de cet immeuble, elle a consenti à M. N... K... et à Mme Q... K... (les consorts K...) un bail d'habitation portant sur l'un des lots situés dans l'ensemble immobilier, pour un loyer de 1 000 euros non révisable, à compter du 5 décembre 2008 et pour une durée de six ans. Ce bail s'est renouvelé le 5 décembre 2014, pour une nouvelle durée de six ans expirant le 5 décembre 2020, pour le même loyer.

3. Un jugement du tribunal de commerce de Grasse, rendu le 22 février 2017, a étendu à la société Alexandre III la liquidation judiciaire ouverte le 9 novembre 2015 à l'égard de la société Nouvelle Vignette haute, la société JSA étant désignée en qualité de liquidateur.

4. Estimant qu'il était nécessaire de procéder à la réalisation des actifs de la société Alexandre III non grevés de baux « manifestement anormaux » selon lui, le liquidateur a saisi le juge-commissaire d'une requête tendant à obtenir la résiliation du bail conclu avec les consorts K..., sur le fondement de l'article L. 641-11-1, IV, du code de commerce. Le juge-commissaire ayant accueilli cette demande, les consorts K... ont formé un recours contre son ordonnance et demandé le rejet de la demande de résiliation du liquidateur.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. Les consorts K... font grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du bail, alors « que lorsque le juge-commissaire entend, au nom du bailleur en liquidation judiciaire, résilier un bail d'habitation pour vendre l'appartement, objet de ce bail, il doit, préalablement à cette résiliation, notifier un congé pour vendre au locataire ; qu'en ayant décidé du contraire, la cour d'appel a violé, ensemble, les articles L. 641-11-1-IV du code de commerce et 15-II de la loi du 6 juillet 1989. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 15, I et II de la loi du 6 juillet 1989 et l'article L. 641-11-1, IV du code de commerce :

6. Il résulte du premier de ces textes que lorsque le bailleur entend résilier un bail d'habitation relevant des dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 pour vendre le logement donné à bail, il doit, en respectant un délai de préavis de six mois, délivrer un congé qui, à peine de nullité, doit être motivé par sa décision de vendre le logement et indiquer le prix et les conditions de la vente projetée, le congé valant offre de vente au profit du locataire. Le second de ces textes n'excluant pas l'application du premier en cas de liquidation judiciaire, il s'ensuit que, lorsque le bailleur est mis en liquidation judiciaire, le liquidateur qui entend céder de gré à gré et libre d'occupation le logement donné à bail est tenu de délivrer au locataire un congé pour vendre, en se conformant aux dispositions du premier texte.

7. Pour prononcer la résiliation du bail d'habitation consenti aux consorts K... par la société débitrice, l'arrêt retient que, les dispositions de l'article L. 641-11-1, IV du code de commerce étant dérogoires au droit commun, celles-ci ne peuvent, à défaut de dispositions d'exception expressément mentionnées, céder devant les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relatives au congé pour vendre.

8. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Et sur le moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

9. Les consorts K... font le même grief à l'arrêt, alors qu'« en liquidation judiciaire, lorsque la prestation du débiteur est autre que le paiement d'une somme d'argent, le liquidateur peut faire prononcer par le juge-commissaire la résiliation d'un contrat en cours si elle est nécessaire aux opérations de liquidation et ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du cocontractant, conditions qu'il appartient au juge de vérifier ; qu'en prononçant la résiliation du bail d'habitation conclu entre les exposants et la SAS Alexandre III au prétexte qu'il était fait "depuis interdiction" à cette dernière de louer

des lots dont elle est propriétaire quand le jugement du tribunal de grande instance de Grasse du 8 juin 2016 prononçant cette interdiction, versé aux débats par le liquidateur (prod. n° 5), fait apparaître qu'il était reproché à la SAS Alexandre III d'exercer une activité "hôtelière" de location saisonnière de lots meublés, ce qui n'avait rien de comparable avec le bail d'habitation conclu avec les exposants, de sorte qu'en statuant par des tels motifs inopérants, la cour d'appel, qui n'a pas démontré en quoi la résiliation était nécessaire aux opérations de liquidation et qu'elle ne portait pas une atteinte excessive aux intérêts des preneurs, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 641-11-1 IV du code de commerce. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 641-11-1, IV du code de commerce :

10. Il résulte de ce texte que la résiliation d'un contrat en cours à la date du jugement ouvrant la liquidation judiciaire peut être demandée par le liquidateur, lorsque la prestation du débiteur ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent, au juge-commissaire qui ne peut prononcer la résiliation que si deux conditions cumulatives sont réunies : cette résiliation est nécessaire aux opérations de liquidation et ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du cocontractant.

11. Pour prononcer la résiliation du bail d'habitation consenti aux consorts K... par la société Alexandre III, l'arrêt se borne à retenir que c'est à bon droit que le juge-commissaire a fait droit à ses demandes de résiliation d'un bail conclu de façon évidente au détriment des intérêts de la société bailleuse eu égard à la sous-évaluation du loyer consenti par des membres de l'entourage proche des locataires, et donc au détriment des créanciers, et que la résiliation du bail dans de telles circonstances ne revêt pas pour les locataires, qui ne le démontrent pas, de conséquences manifestement excessives.

12. En se déterminant par de tels motifs, insuffisants à caractériser en quoi la résiliation du bail était concrètement nécessaire aux opérations de liquidation, et en quoi l'atteinte portée aux intérêts des consorts K... n'était pas excessive, cependant que le bail dont la résiliation était demandée, portant sur la résidence principale des intéressés, se trouvait soumis aux dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il dit que la juridiction compétente était le tribunal de commerce de Grasse, l'arrêt n° RG : 18/06789 rendu le 15 novembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sur les autres points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence autrement composée ;

Condamne la société JSA, en qualité de liquidateur de la société Alexandre III, aux dépens ;

En application 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 ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du sept octobre deux mille vingt. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bernard Hémerly, Carole Thomas-Raquin, Martin Le Guerer, avocat aux Conseils, pour M. et Mme K....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté l'ensemble des demandes des consorts K..., dit que la résiliation du bail d'habitation liant la société Alexandre III aux consorts K... a été prononcée en considération des seuls besoins de la procédure de liquidation judiciaire, dit qu'il est dans l'intérêt de la procédure de liquidation judiciaire de procéder à la résiliation du bail liant la SAS Alexandre III aux consorts K..., et confirmant l'ordonnance du 13 septembre 2017 en toutes ses dispositions, d'AVOIR prononcé la résiliation du bail d'habitation liant la société Alexandre III à monsieur et madame K... et condamné ceux-ci à la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

AUX MOTIFS QUE « le liquidateur ayant notamment pour mission de réaliser les actifs de la SAS Alexandre III dans les meilleurs délais et aux meilleures conditions, c'est à bon droit que le juge commissaire a fait droit à ses demandes de résiliation d'un bail conclu de façon évidente au détriment des intérêts de la société bailleuse eu égard à la sous-évaluation du montant de loyer consenti par des membres de l'entourage proche du locataire, et donc des créanciers alors qu'il est fait depuis interdiction à la SAS Alexandre III de louer les lots dont elle est propriétaire ; le prononcé par le juge commissaire de la résiliation du bail dans de telles circonstances ne revêt pas pour les locataires qui ne le démontrent pas de conséquences manifestement excessives ; par ailleurs, les dispositions de l'article L. 641-11-1 du code du commerce étant dérogoires au droit commun, celles-ci ne peuvent, à défaut de dispositions d'exception expressément mentionnées, recevoir exception au profit de la loi du 6 juillet 1989 relatives au congé pour vendre, hors champ d'application dudit article ; il convient en conséquence de confirmer l'ordonnance du juge commissaire en date du 13 septembre 2017 en toutes ses dispositions » (cf. arrêt p. 7, motifs, § 6 à 8) ;

1°/ ALORS QUE, lorsque le juge commissaire entend, au nom du bailleur en liquidation judiciaire, résilier un bail d'habitation pour vendre l'appartement, objet de ce bail, il doit, préalablement à cette résiliation, notifier un congé pour vendre au locataire ; qu'en ayant décidé du contraire, la cour d'appel a violé, ensemble, les articles L 641-11-1- IV du Code de commerce et 15-II de la loi du 6 juillet 1989.

2°/ (subsidaire) ALORS QUE, d'une part, les juges du fond doivent motiver leur décision ; qu'en affirmant péremptoirement que le bail conclu entre la SAS Alexandre III et les consorts K... avait été conclu « de façon évidente » au détriment des intérêts de la bailleuse eu égard à la sous-évaluation du montant du loyer consenti par des membres de l'entourage proche du locataire quand les consorts K..., lesquels avaient toujours exécuté leurs obligations, versaient un loyer mensuel de 1 000 euros pour un appartement de quatre pièces à Cannes, la cour d'appel qui n'a pas précisé sur quelles pièces elle fondait ces affirmations, a privé sa décision de toute motivation et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ (subsidaire) ALORS QUE, d'autre part, en liquidation judiciaire, lorsque la prestation du débiteur est autre que le paiement d'une somme d'argent, le liquidateur peut faire prononcer par le juge-commissaire la résiliation d'un contrat en cours si elle est nécessaire aux opérations de liquidation et ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du cocontractant, conditions qu'il appartient au juge de vérifier ; qu'en prononçant la résiliation du bail d'habitation conclu entre les exposants et la SAS Alexandre III au prétexte qu'il était fait « depuis interdiction » à cette dernière de louer des lots dont elle est propriétaire quand le jugement du tribunal de grande instance de Grasse du 8 juin 2016 prononçant cette interdiction, versé aux débats par le liquidateur (prod. n° 5), fait apparaître qu'il était reproché à la SAS Alexandre III d'exercer une activité « hôtelière » de location saisonnière de lots meublés, ce qui n'avait rien de comparable avec le bail d'habitation conclu avec les exposants, de sorte qu'en statuant par des tels motifs inopérants, la cour d'appel, qui n'a pas démontré en quoi la résiliation était nécessaire aux opérations de liquidation et qu'elle ne portait pas une atteinte excessive aux intérêts des preneurs, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 641-11-1 IV du code de commerce ;

4°/ (subsidaire) ALORS QUE, enfin, lorsque la prestation du débiteur est autre que le paiement d'une somme d'argent, le liquidateur peut faire prononcer par le juge-commissaire la résiliation d'un contrat en cours si elle est nécessaire aux opérations de liquidation et ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du cocontractant ; qu'en prononçant la résiliation du contrat de bail conclu entre SAS Alexandre III et les consorts K... faute pour ces derniers de démontrer qu'une telle résiliation revêtait pour eux des conséquences manifestement excessives, quand il appartenait au liquidateur qui sollicitait la résiliation du bail en l'absence de toute faute des preneurs, de rapporter une telle preuve, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve en violation de l'article 1353 du code civil ensemble l'article L. 641-11-1 IV du code de commerce ;ECLI:FR:CCASS:2020:CO00607

Analyse

▼ Titrages et résumés

ENTREPRISE EN DIFFICULTE (loi du 26 juillet 2005) - Liquidation judiciaire - Contrat en cours - Bail d'habitation - Résiliation - Conditions - Détermination

Il résulte de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 15, I et II, que lorsque le bailleur entend résilier un bail d'habitation relevant des dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 pour vendre le logement donné à bail, il doit, en respectant un délai de préavis de six mois, délivrer un congé qui, à peine de nullité, doit être motivé par sa décision de vendre le logement et indiquer le prix et les conditions de la vente projetée, le congé valant offre de vente au profit du locataire. L'article L. 641-11-1, IV, du code de commerce n'excluant pas l'application de ce texte en cas de liquidation judiciaire, le liquidateur qui entend céder de gré à gré et libre d'occupation le logement donné à bail est tenu de délivrer au locataire un congé pour vendre, en se conformant aux dispositions de l'article 15, I et II précité

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Résiliation - Bailleur mis en liquidation judiciaire - Conditions - Détermination