

FACULTE DE DROIT ET DE SCIENCES POLITIQUES

Examen d'entrée au CRFPA – Septembre 2010
Epreuve de Droit des obligations

Code civil autorisé

Sujet : Commentaire d'arrêt

Cass. 3^{ème} civ., 9 décembre 2009

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134, alinéas 1 et 3, du code civil, ensemble l'article L. 145-1 du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 8 septembre 2004), que, par acte du 4 août 1999, la société civile immobilière Pompei (la SCI) a donné à bail pour une durée de neuf ans à la société La Belle Epoque des locaux à usage commercial de restaurant, bar et brasserie ; que le 15 décembre 1999, la société La Belle Epoque a été mise en liquidation judiciaire ; que nonobstant l'opposition de la SCI, M. X..., désigné en qualité de mandataire liquidateur, a été autorisé par le juge commissaire à céder le fonds de commerce de la société La Belle Epoque à la société HDC ; que la SCI a fait assigner M. X..., ès qualités, et la société HDC aux fins de voir déclarer inopposable à son endroit la cession intervenue, que soit prononcée la résiliation du bail et que soit ordonnée l'expulsion de la société La Belle Epoque ainsi que celle de tous occupants de son chef ;

Attendu que pour rejeter les demandes de la SCI, l'arrêt retient que l'article 8 du contrat n'autorisait la cession du bail qu'à l'acquéreur du fonds de commerce, que cette clause ne vaut et ne peut être respectée que s'il existe ou s'il a pu exister un véritable fonds de commerce de restaurant, bar ou brasserie, seules activités admises dans les locaux loués, qu'à la date du bail un tel fonds n'existait pas, le local étant alors la boutique d'un antiquaire, que par la suite la société La Belle Epoque n'a pas été à même de créer le fonds de restaurant, son gérant de fait et son gérant de droit ayant été incarcérés le 14 octobre 1999, soit deux mois après la signature du bail, et que les locaux étant restés fermés jusqu'au prononcé de la liquidation judiciaire l'objet social de cette société s'est avéré impossible à réaliser, mais que cette situation était connue de la SCI dont le gérant était également le gérant de fait de la société La Belle Epoque, lequel n'avait acquis les locaux objet du bail que pour y installer des cuisines destinées à desservir un local commercial voisin dans lequel la locataire exploitait un restaurant qui en était dépourvu, que la SCI, dont la mauvaise foi est ainsi caractérisée, est irrecevable à opposer à la société La Belle Epoque l'absence de fonds de commerce dans les locaux loués et le fait que les locaux ont été aménagés en cuisine et que dès lors que ni la régularité de la cession contrôlée par le juge commissaire, ni la moralité, la solvabilité et la compétence de la société HDC n'étaient en cause, le refus d'agrément de la SCI à la cession est injustifié ;

Qu'en statuant ainsi, alors que si la règle selon laquelle les conventions doivent être exécutées de bonne foi permet au juge de sanctionner l'usage déloyal d'une prérogative contractuelle, elle ne l'autorise pas à porter atteinte à la substance même des droits et obligations légalement convenus entre les parties ni à s'affranchir des dispositions impératives du statut des baux commerciaux, la cour d'appel qui a constaté qu'aucun fonds de commerce n'avait été créé ou exploité dans les locaux, pris à bail par la société La Belle Epoque et qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 septembre 2004, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; 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 d'Aix-en-Provence.