



PRE- CAPA
DROIT COMMERCIAL ET DES AFFAIRES

Ce sujet comporte 2 pages

Document(s) autorisé(s) : ceux prévus par l'article 11 de l'arrêté du 11 septembre 2003 (dont Code civil non commenté)

Matériel(s) autorisé(s) : Aucun.

Avertissement :

Sujet : Veuillez commenter l'arrêt suivant :

Cass. civ. 3è, 4 mai 2011, n° de pourvoi: 09-72550, Publié au bulletin

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 9 septembre 2009) que par acte du 1er avril 1996, la société Centrale Jemmapes a renouvelé pour neuf ans à compter du 1er mars 1996, le bail consenti par acte du 4 mai 1987 à la société Centre de prestations de services (CPS) portant sur des locaux à usage d'établissement d'enseignement et de formation ; que la société CPS a consenti à l'Association des comptables enseignement (ACE) le 1er juin 1987 un bail commercial portant sur la totalité des locaux et que ce sous-bail a été renouvelé par acte du 20 juin 1996 à effet du 1er mars 1996 ; que par acte extrajudiciaire du 29 octobre 2004, la société Centrale Jemmapes a délivré congé pour le 1er juin 2005 à la locataire principale, sans offre de renouvellement ni indemnité d'éviction, en déniait à la locataire le droit au statut en l'absence d'exercice dans les lieux d'une activité et, à titre subsidiaire, pour motifs graves et légitimes pour défaut d'appel de la bailleresse à concourir à la conclusion des sous-baux ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que la société Centrale Jemmapes fait grief à l'arrêt de dire que l'association ACE est en droit de solliciter le renouvellement de son bail auprès d'elle, selon le moyen :

1°/ que le sous-locataire ne peut faire valoir son droit direct au renouvellement que dans la mesure où le locataire principal a lui-même perdu le bénéfice de son droit au renouvellement du bail principal ; qu'en décidant que l'association ACE avait un droit direct au renouvellement de son bail auprès de la société Centrale Jemmapes, après avoir décidé que la société CPS avait droit à une indemnité d'éviction à la suite du refus de renouvellement qui lui avait été signifié, ce dont il résultait qu'elle n'avait pas perdu le bénéfice de son droit au renouvellement, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles L. 145-31 et L. 145-32 du code de commerce ;

2°/ que l'agrément tacite du bailleur a une sous-location ne peut résulter que d'actes positifs contemporains ou postérieurs à la sous-location ou à son renouvellement ; qu'en considérant que l'association ACE était fondée à invoquer un droit direct au renouvellement de son bail, après avoir expressément constaté que le renouvellement du bail principal était intervenu le 1er avril 1996, soit antérieurement au renouvellement de la sous-location intervenu le juin suivant sans que la société Centrale Jemmapes ait été appelée à y concourir, la cour d'appel a violé les articles L. 145-17, L. 145-31 et L. 145-32 du code de commerce ;

3°/ que l'agrément tacite du bailleur a une sous-location ne peut résulter que d'actes positifs contemporains ou postérieurs à la sous-location ou à son renouvellement ; qu'en se fondant, pour considérer que l'association ACE était fondée à invoquer un droit direct au renouvellement de son sous-bail à l'égard de la société Centrale Jemmapes, sur des éléments antérieurs au renouvellement de la sous-location intervenu par acte du 20 juin 1996, la cour d'appel, qui a statué par des motifs impropres à caractériser un agrément tacite de la société bailleresse à la sous-location des locaux loués, a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 145-31 et L. 145-32 du code de commerce ;

4°/ que l'agrément tacite du bailleur a une sous-location ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de ce dernier de renoncer à invoquer l'irrégularité de la sous-location ; qu'en déduisant l'agrément tacite de la société Centrale Jemmapes à la sous-location consentie à l'association ACE d'un courrier du 30 novembre 1998, par lequel la société bailleresse avait écrit à " CPS (ACE) Mme X... ", la cour d'appel a violé les articles L. 145-31 et L. 145-32 du code de commerce ;

5°/ que l'agrément tacite du bailleur a une sous-location ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de ce dernier de renoncer à invoquer l'irrégularité de la sous-location ; qu'en déduisant l'agrément tacite de la société Centrale

Jemmapes à la sous-location consentie à l'association ACE de la communication à la société bailleresse d'un rapport d'expertise sur la recherche d'amiante faisant état de l'occupation des locaux par ACE, la cour d'appel a violé les articles L. 145-31 et L. 145-32 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant constaté que le bail principal avait pris fin le 1er juin 2005 par l'effet du congé délivré le 29 octobre 2004, et relevé que la société Centrale Jemmapes savait dès la conclusion du bail initial que les locaux avaient vocation à être sous-loués en totalité à ACE, que les clauses du bail prenaient en compte cette situation et que, des relations directes entre la société Centrale Jemmapes et ACE s'étant poursuivies, au cours des baux successifs, pour l'exécution de travaux ou de contrôles de la commission de sécurité, la bailleresse avait accepté de renouveler le bail principal en connaissance de la réalité de l'exploitation des lieux par un sous-locataire, la cour d'appel a pu en déduire que la société Centrale Jemmapes avait tacitement autorisé la sous-location au bénéfice de l'association ACE ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que la bailleresse savait que les locaux donnés à bail à la société CPS avaient vocation à être sous-loués dans leur totalité et que le bail stipulait que les locaux devaient être maintenus constamment utilisés soit par le preneur lui-même, soit par ses sous-locataires, la cour d'appel a pu en déduire que les parties avaient entendu soumettre le bail au statut des baux commerciaux sans faire de l'exploitation des lieux par le bailleur principal une condition nécessaire à son application ;

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

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel ayant retenu que les parties étaient convenues d'une soumission volontaire du bail au statut des baux commerciaux, n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante ;

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

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que le comportement de la bailleresse, contemporain et postérieur à la sous-location et à son renouvellement manifestait son agrément tacite à la sous-location et que les parties avaient entendu soumettre le bail au statut des baux commerciaux sans faire de l'exploitation des lieux par le bailleur principal une condition nécessaire à son application, la cour d'appel, sans modifier les termes du litige, a légalement justifié sa décision en retenant que le congé n'était pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le moyen unique du pourvoi incident qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;