

le non-respect de l'obligation contractuelle de délivrance, qui décidera seul de la sanction appropriée. ■

Bénédicte HUMBLLOT-GIGNOUX
Juriste au CRIDON de Lyon



Texte de la décision (extrait)

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs adoptés, que suivant contrat du 1^{er} septembre 1989, la SCI avait donné à bail commercial à M. X... des locaux comprenant, au rez-de-chaussée, une pièce à usage de magasin, une cuisine et deux chambres et à la suite, séparés

par une cour, une farinière et un fournil, et, au deuxième étage, trois pièces, une cuisine et un WC, et ayant constaté, par motifs propres, que M. X... avait son habitation principale dans une partie des lieux loués, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant et sans être tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, en a exactement déduit que le bailleur était tenu de se conformer aux exigences de la loi relatives au logement décent délivré au locataire ;

CASS. 3^e CIV., 14 OCT. 2009, N^{os} 08-10.955 ET 08-17.750, P+B

Sous-location : nécessité d'appeler le bailleur à l'acte de renouvellement

Mots clés : Bail commercial – Sous-location autorisée – Concours du bailleur à l'acte de renouvellement (oui) – Droit au renouvellement du bail – Indemnité d'éviction (non).

Texte visé : Code de commerce – Article L. 145-32

Référence : Cass. 3^e civ., 28 oct. 2009, n^o 08-18.736, P+B, Communauté d'agglomération Plaine Commune et a. c/ Société Haddadi frères et a. M. Lacabarats, prés. ; M. Terrier, cons. rapp. ; M. Cuiat, av. gén. ; Mme Jacomy, greff.

Repère : Lamy Droit commercial 2009, n^{os} 1138 et s.

1108 *Le sous-locataire perd son droit direct au renouvellement faute d'avoir notifié l'acte de renouvellement de sous-location au bailleur et de justifier d'un agrément tacite, clair et non équivoque.*

Analyse : La Cour de cassation revient sur les conditions d'opposabilité d'une sous-location au bailleur et en conséquence sur le droit direct au renouvellement.

Dans l'espèce commentée, un bail autorise la sous-location totale ou partielle mais à charge pour la sous-locataire de notifier l'acte de sous-location au bailleur, ce qui n'est que la reprise de l'exigence prévue à l'article L. 145-31 du Code de commerce.

Le preneur fait intervenir le bailleur à la cession de son fonds de commerce, lequel a donc agréé la sous-locataire qui toutefois omet ultérieurement de lui notifier le renouvellement du sous-bail.

C'est donc logiquement qu'au jour où la sous-locataire sollicite le droit direct au renouvellement de son bail – par suite de la résiliation du bail principal par acquisition de la clause résolutoire – le bailleur lui oppose une fin de non-recevoir et lui refuse en conséquence tout droit au renouvellement et indemnité d'éviction.

La sous-locataire réussit toutefois à convaincre la cour d'appel de lui reconnaître un droit à indemnité d'éviction, aux motifs que le bailleur a concouru à l'acte de cession de fonds et que le renouvellement du sous-bail – dont il avait connaissance pour en détenir une copie par le biais de son mandataire – devait s'interpréter comme une « simple prolongation du contrat initial ».

La Cour de cassation retient au contraire qu'aucun droit direct au renouvellement ne pouvait être reconnu au sous-locataire sans que soit constatée au préalable la notifica-



tion de l'acte de renouvellement au bailleur ou l'existence d'un acte clair et non équivoque du bailleur valant agrément tacite.

Cette solution est constante et trouve son fondement dans l'article L. 145-32 du Code de commerce subordonnant le droit du sous-locataire au renouvellement du bail à l'agrément tacite ou exprès de la sous-location qui, selon la jurisprudence, se rapporte à la formalité de concours visée à l'article L. 145-31 du même code.

Cette formalité est appréciée avec sévérité par la jurisprudence qui s'assure que le bailleur a été en mesure d'exercer son contrôle sur les clauses et conditions de la sous-location et notamment du sous-loyer, afin qu'il puisse le cas échéant faire valoir son droit au réajustement, s'il est supérieur au loyer principal.

En l'occurrence, la question se posait de l'étendue du concours à l'acte et de la notion d'agrément tacite.

Sur le premier point, il ne pouvait y avoir de discussion compte tenu d'une jurisprudence constante décidant que la formalité du concours ne s'applique pas seulement à la sous-location initiale mais aussi à son renouvellement^[5], ce qui, apparemment, était bien le cas de l'acte en cause.

Ce n'est que dans l'hypothèse d'une tacite prolongation du bail, n'impliquant par définition aucun changement des clauses et conditions du bail que la formalité n'est pas exigée car inutile^[6].

En revanche, sur le second point, il était légitime de s'interroger sur l'existence ou non d'un agrément tacite du bailleur qui avait déjà concouru à la cession du fonds et détenait, par le biais de son mandataire, une copie de l'acte de renouvellement.

La Cour de cassation se refuse pourtant d'y voir un agrément tacite qu'elle définit comme

un acte clair et non équivoque, ce qui est conforme à sa jurisprudence, la simple connaissance de la sous-location par le bailleur qui aurait donné une autorisation de principe ne pouvant suppléer l'absence d'agrément^[7], de même qu'une simple attitude passive voire même une tolérance^[8].

On ne rappellera donc jamais assez aux candidats à la sous-location qu'ils doivent vérifier que le preneur principal dispose d'une autorisation de sous-louer mais aussi de s'assurer du respect de la formalité de concours visée aux articles L. 145-31 et L. 145-32 du Code de commerce. ■

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris

Bruno Boccara Associés



Texte de la décision (extrait)

Attendu que pour dire que la société Haddadi frères a droit à une indemnité d'éviction par suite du refus de la propriétaire des locaux de renouveler son bail après la résiliation du bail principal, l'arrêt retient que la SCI Marret avait concouru à l'acte du 19 avril 1994 portant cession du droit au bail à la société Haddadi frères, que l'acte établi le 7 avril 1999, dit de renouvellement du bail, doit s'interpréter comme une simple prolongation du contrat initial, et qu'au demeurant, la SCI Marret avait connaissance de ce dernier acte, son mandataire, en détenant une copie ; Qu'en statuant ainsi, sans constater que l'acte de renouvellement du bail établi le 7 avril 1999 avait été notifié à la propriétaire conformément aux stipulations du bail principal, ou relever un acte clair et non équivoque établissant que cette dernière avait tacitement agréé le renouvellement du bail de la société Haddadi frères, la cour d'appel n'a ➤

notes

[5] Cass. 3^e civ., 14 nov. 1978, n° 76-15.069, Rev. loyers 1979, p. 151 ; Cass. 3^e civ., 16 févr. 1982, n° 80-13.353, Rev. loyers 1982, p. 249 ; Cass. 3^e civ., 16 juin 1999, n° 97-15.461, AJDI 1999, p. 1144, obs. Blatter J.-P.

[6] Cass. 3^e civ., 20 oct. 1964, n° 61-12.223, AJPI 1965, p. 477, note Viatte J. ; en revanche pour un exemple contraire surprenant : Cass. 3^e civ., 10 oct. 1968, n° 66-12.377, JCP G 1970, II, 16156, note Boccara B.

[7] Cass. com., 9 févr. 1965, n° 63-12.091, Rev. loyers 1965, p. 224 ; Cass. 3^e civ., 22 févr. 2006, n° 05-12.032, Loyers et copr. 2006, n° 107.

[8] CA Paris, 16^e ch. B, 20 oct. 1983, Pharmacie Gregnon c/ Épx Girouin et Cts Javal, Loyers et copr. 1983, n° 379 ; Cass. 3^e civ., 13 avr. 1972, n° 71-10.473, Rev. loyers 1972, p. 415.

pas donné de base légale à sa décision.

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 mai 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en

conséquence, la cause et les parties où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

CASS. 3^e CIV., 28 OCT. 2009, N° 08-18.736, P+B

Le destinataire du congé à l'initiative du preneur

Mots-clés : Bail commercial – Congé du preneur – Destinataire du congé – Substitution du preneur au destinataire du congé – Nullité du congé.

Textes visés : Code de commerce – Article L. 145-10 ; Code de procédure civile – Article 654

Référence : Cass. 3^e civ., 28 oct. 2009, n° 08-15.506, P+B, Société Génédis, 14120 Mondeville c/ SCI Cévennes expansion, 30100 Alès et a. M. Lacabarats, prés. ; M. Terrier, cons. rapp. ; M. Cuinat, av. gén. ; Mme Jacomy, greff.

Repère : Lamy Droit commercial 2009, n° 1211

1109 Dès lors que le congé signifié au bailleur a été délivré à un salarié de la société locataire qui s'est déclaré habilité, le congé est dépourvu d'effet en raison de la substitution de la locataire au destinataire du congé.

Analyse : La société preneuse d'un bail commercial a donné congé à la SCI propriétaire des locaux. L'acte a été remis par l'huissier de justice à l'adresse de la SCI, identique à celle des locaux loués et reçu par un salarié de la société locataire qui s'est déclaré habilité. La SCI, bailleuse, a assigné la société locataire pour voir déclarer nul ce congé. La cour d'appel de Nîmes, le 4 mars 2008, a accueilli cette demande. Le pourvoi argue que la signification d'un congé à une personne morale est faite à personne lorsque l'acte est délivré à toute personne habilitée sans que l'huissier de justice ait à vérifier la qualité déclarée par la personne à qui est remis le congé. La Cour de cassation rejette le pour-

voi au motif que le droit au congé était dépourvu d'effet, dès lors que la locataire s'était par l'intermédiaire de son préposé, substituée au destinataire du congé.

Le congé donné par le preneur doit être adressé au bailleur. Le locataire doit être particulièrement vigilant sur l'identification du destinataire. La Cour de cassation avait considéré que le congé adressé à une SCI non-proprétaire de l'immeuble dont l'administrateur était l'un des coindivisaires^[9]. La délivrance du congé à une autre personne que le bailleur équivaut à une absence de congé^[10]. Ainsi, il a été jugé que le congé délivré au mandataire du bailleur non habilité à recevoir l'acte est entaché d'une irrégularité de fond^[11]. En effet, en matière de demande de renouvellement, l'article L. 145-10 du Code de commerce autorise le preneur à notifier la demande de renouvellement à plusieurs personnes. Toutefois, cette dérogation n'a pas été reprise par les dispositions de l'article

notes

[9] Cass. 3^e civ., 29 juin 2005, n° 04-11.591, Bull. civ. III, n° 144.

[10] Cass. 3^e civ., 11 juill. 2007, n° 06-12.210, JCP E 2007, 2338, note Djigo A.

[11] CA Paris, 16^e ch. B, 13 nov. 1998, SA SITB et Atos c/ Dame Gautier et a., Loyers et copr. 1999, n° 93.