

Texte intégral

FormationCass : Formation restreinte hors RNSM/NA

updatedByCass : 2023-12-20

Solution : Rejet

Chainage : 2021-12-02 Cour d'appel de Grenoble 0719/02103

idCass : 657aac57c365688318788754

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2023:C300810

Publications : Non publié

Formation de diffusion : F D

numéros de diffusion : 810

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

-----  
Audience publique du 14 décembre 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 810 F-D

Pourvoi n° D 22-13.661

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
-----

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 14  
DÉCEMBRE 2023

1°/ M. [KY] [X], domicilié [Adresse 21], [Localité 54],

2°/ M. [JY] [M], domicilié [Adresse 98], [Localité 23],

3°/ M. [ZH] [L],

4°/ Mme [OH] [MG], épouse [L],

domiciliés tous deux [Adresse 75], [Localité 1],

5°/ M. [IG] [I],

6°/ Mme [PP] [KH], épouse [I],

domiciliés tous deux [Adresse 84], [Localité 69],

7°/ M. [GP] [O], domicilié [Adresse 6], [Localité 73],

8°/ M. [AH] [A],

9°/ Mme [VZ] [N], épouse [A],

domiciliés tous deux [Adresse 33], [Localité 72],

10°/ M. [KY] [J], domicilié [Adresse 19], [Localité 67],

11°/ M. [VY] [YH], domicilié [Adresse 97], [Localité 24],

12°/ M. [SH] [ZP], domicilié [Adresse 22], [Localité 37],

13°/ Mme [SY] [ZZ], épouse [ZP], domiciliée [Adresse 22], [Localité 37],

14°/ Mme [IH] [DY], domiciliée [Adresse 27], [Localité 48],

15°/ M. [UH] [BA],

16°/ Mme [W] [Z], épouse [BA],

domiciliés tous deux [Adresse 83], [Localité 70],

17°/ Mme [TH] [DG], veuve [VH], domiciliée [Adresse 58], [Localité 68],

18°/ M. [PP] [HY],

19°/ Mme [IH] [BO], épouse [HY],

domiciliés tous deux [Adresse 57], [Localité 43],

20°/ M. [JY] [TP], domicilié [Adresse 91], [Localité 60],

21°/ Mme [BI] [SP], domiciliée [Adresse 14], [Localité 4],

22°/ Mme [F] [UG], épouse [OP], domiciliée [Adresse 18], [Localité 11],

23°/ M. [GH] [GY], domicilié [Adresse 15], [Localité 2],

24°/ M. [LG] [MP],

25°/ Mme [JP] [B], épouse [MP],

domiciliés tous deux [Adresse 9], [Localité 49],

26°/ M. [LY] [VP],

27°/ Mme [MH] [E],

domiciliés tous deux [Adresse 78], [Localité 45],

28°/ M. [WZ] [FY],

29°/ Mme [EP] [EY] épouse [FY],

domiciliés tous deux [Adresse 28], [Localité 48],

30°/ M. [D] [IY],

31°/ Mme [H] [AN], épouse [IY],

domiciliés tous deux [Adresse 59], [Localité 64],

32°/ M. [AX] [UP], domicilié [Adresse 36], [Localité 44],

33°/ Mme [JG] [V], épouse [UP],

domiciliés tous deux [Adresse 36], [Localité 44],

34°/ M. [G] [OY],

35°/ Mme [IH] [T], épouse [OY],

domiciliés tous deux [Adresse 8], [Localité 65],

36°/ M. [DP] [IP],

37°/ Mme [XG] [NH], épouse [IP],

domiciliés tous deux [Adresse 12], [Localité 66],

38°/ M. [AU] [NP], domicilié [Adresse 17], [Localité 2],

39°/ M. [S] [KP],

40°/ Mme [PY] [AP], épouse [KP],

domiciliés tous deux [Adresse 92], [Localité 50],

41°/ M. [JY] [XH], domicilié [Adresse 16], [Localité 62],

42°/ M. [YZ] [RY],

43°/ Mme [ZY] [JH], épouse [RY],

domiciliés tous deux [Adresse 13], [Localité 40],

44°/ M. [VY] [TY],

45°/ Mme [LP] [WP], épouse [TY],

domiciliés tous deux [Adresse 61], [Localité 63],

46°/ M. [BG] [YP], domicilié [Adresse 99], [Localité 2],

47°/ Mme [U] [WH], domiciliée [Adresse 89], [Localité 42],

48°/ M. [WY] [VY], domicilié [Adresse 32], [Localité 53],

49°/ Mme [RP] [NY], épouse [VY], domiciliée [Adresse 32], [Localité 53],

50°/ M. [Y] [GG],

51°/ Mme [EH] [HP], épouse [GG],

domiciliés tous deux [Adresse 88], [Localité 39],

52°/ M. [PH] [YY], domicilié [Adresse 81], [Localité 3],

53°/ M. [XP] [LH], domicilié [Adresse 90], [Localité 52],

54°/ M. [AD] [HG],

55°/ Mme [R] [XZ], épouse [HG],

domiciliés tous deux [Adresse 93], [Localité 30],

56°/ M. [YZ] [KG], domicilié [Adresse 47], [Localité 51],

57°/ Mme [AR] [RH], divorcée [KG], domiciliée [Adresse 46], [Localité 51],

58°/ Mme [P] [BP], épouse [CK], domiciliée [Adresse 94], [Localité 31],

59°/ M. [LG] [XY],

60°/ Mme [K] [MY], divorcée [XY],

domiciliés tous deux [Adresse 26], [Localité 25],

61°/ M. [GH] [AM], domicilié [Adresse 85], [Localité 38],

62°/ M. [EG] [TZ], domicilié [Adresse 20], [Localité 77],

63°/ Mme [LP] [NG], domiciliée [Adresse 87], [Localité 11],

64°/ M. [KY] [RG], domicilié [Adresse 79], [Localité 35],

65°/ M. [FP] [HH], domicilié [Adresse 7], [Localité 41],

66°/ Mme [C] [BC], épouse [HH], domiciliée [Adresse 7], [Localité 41],

67°/ M. [UY] [OG], domicilié [Adresse 86], [Localité 34],

68°/ la société Celia, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 82], [Localité 10],

69°/ la société JPN, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 55], [Localité 74],

70°/ la société Simpall, société à responsabilité limitée, dont le siège est chez M. [FG] [BY], [Adresse 29], [Localité 96] (Suisse),

71°/ la société Fontval, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 80], [Localité 10],

72°/ la société BF Invest, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 76], [Localité 2],

ont formé le pourvoi n° D 22-13.661 contre l'arrêt rendu le 2 décembre 2021 par la cour d'appel de Grenoble (chambre commerciale), dans le litige les opposant :

1°/ à la société MMV, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 56], [Localité 5], venant aux droits de la société MMV résidences,

2°/ à la société Vacancéole méditerranée, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 95], [Localité 71],

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de la SAS Buk Lament-Robillot, avocat de MM. [X], [M], M. et Mme [L], M. et Mme [I], M. [O], M. et Mme [A], MM. [J], [YH], M. et Mme [ZP], Mme [DY], M. et Mme [BA], Mme [DG], veuve [VH], M. et Mme [HY], M. [TP], Mmes [SP] et [UG], épouse [OP], M. [GY], M. et Mme [MP], M. [VP], Mme [E], M. et Mme [FY], M. et Mme [IY], M. et Mme [UP], M. et Mme [OY], M. et Mme [IP], M. [NP], M. et Mme [KP], M. [XH], M. et Mme [RY], M. et Mme [TY], M. [YP], Mme [WH], M. et Mme [VY], M. et Mme [GG], M. [YY], M. et Mme [HG], M. [KG], Mme [RH], Mme [BP], épouse [CK], M. [XY], Mme [MY], MM. [AM] et [TZ], Mme [NG], M. [RG], M. et Mme [HH], des sociétés Celia, JPN, Simpall, Fontval, et BF Invest, de la SCP Marc Lévis, avocat de la société MMV, venant aux droits de la société MMV résidences, et de la société Vacancéole Méditerranée, après débats en l'audience publique du 7 novembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Catherine, 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.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à MM. [LH] et [OG] du désistement de leur pourvoi.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 2 décembre 2021), le 1er octobre 2008, M. [X], M. [M], M. et Mme [L], M. et Mme [I], M. [O], M. et Mme [A], M. [J], M. [YH], M. et Mme [ZP], Mme [DY], M. et Mme [BA], Mme [DG], M. et Mme [HY], M. [TP], Mme [SP], Mme [UG], M. [GY], M. et Mme [MP], M. [VP], Mme [E], M. et Mme [FY], M. et Mme [IY], M. et Mme [UP], M. et Mme [OY], M. et Mme [IP], M. [NP], M. et Mme [KP], M. [XH], M. et Mme [RY], M. et Mme [TY], M. [YP], Mme [WH], M. et Mme [VY], M. et Mme [GG], M. [YY], M. et Mme [HG], M. [KG], Mme [RH], Mme [BP], M. [XY], Mme [MY], M. [AM], M. [TZ], Mme [NG], M. [RG], M. et Mme [HH], la société Celia, la société JPN,

la société Simal, la société Fontval et la société BF Invest (les bailleurs), propriétaires de lots dans une résidence de tourisme soumise au statut de la copropriété, les ont donnés à bail commercial à la société Revalis Ever, aux droits de laquelle sont venues successivement les sociétés MMV Résidences puis MMV.

3. Les 11 octobre et 25 novembre 2016, les bailleurs ont délivré à la société MMV Résidences des commandements de payer des loyers et charges arriérés contre lesquels la locataire a, les 10 novembre et 23 décembre 2016, formé opposition.

4. Les 2 février, puis 21 et 27 mars 2017, les bailleurs ont signifié à la société MMV Résidences des congés avec refus de renouvellement du bail et de paiement d'une indemnité d'éviction, pour motifs graves et légitimes.

5. Le 11 mai 2017, la société MMV Résidences a cédé son fonds de commerce à la société Vacancéole Méditerranée.

6. Le 28 septembre 2017, les sociétés MMV Résidences et Vacancéole Méditerranée ont assigné les bailleurs en paiement d'une indemnité d'éviction.

Examen des moyens

Sur les premier et deuxième moyens et sur le troisième moyen, pris en ses première, troisième et quatrième branches

7. 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 griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le troisième moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

8. Les bailleurs font grief à l'arrêt de les condamner à payer in solidum à la société Vacancéole Méditerranée une indemnité d'éviction, alors « que le bailleur peut opposer au locataire sortant les



manquements commis par le preneur cédant à titre de motifs graves et légitimes justifiant le refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction, dès lors qu'il a délivré le congé avec refus de renouvellement du bail pour motifs graves et légitimes au preneur cédant avant la cession du bail au profit du locataire sortant ; qu'en retenant, pour condamner in solidum les bailleurs à verser à la société Vacancéole Méditerranée une indemnité d'éviction, que les griefs énoncés par les bailleurs pour échapper au paiement d'une indemnité d'éviction étaient, pour l'essentiel, imputables à la société MMV Résidences pour une période antérieure à la cession du fonds de commerce et qu'ils étaient par conséquent inopposables à la société Vacancéole Méditerranée, après avoir pourtant constaté que les congés avec refus de renouvellement des baux pour motifs graves et légitimes avaient été délivrés à la société MMV Résidences les 2 février, 21 et 27 mars 2017, soit avant la cession du fonds de commerce de cette dernière au profit de la société Vacancéole Méditerranée en date du 11 mai 2017, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations dont il résultait que les griefs imputables à la société MMV Résidences étaient opposables à la société Vacancéole Méditerranée et a violé l'article L. 145-17 du code de commerce. »

#### Réponse de la Cour

9. La cour d'appel, par motifs adoptés, a exactement retenu qu'au titre des motifs graves et légitimes justifiant le refus de renouvellement d'un bail commercial sans paiement d'une indemnité d'éviction, le bailleur ne pouvait invoquer contre le cessionnaire de ce bail que les faits personnellement imputables à ce dernier et non ceux commis par le cédant.

10. Elle a encore relevé que les faits visés par les commandements des 2 février, 21 mars et 27 mars 2017 étaient essentiellement imputables à la société MMV résidences pour une période antérieure à la cession de son fonds de commerce et qu'il ne résultait pas des éléments de la procédure que la société Vacancéole Méditerranée ait commis des manquements graves justifiant un refus de renouvellement sans indemnité d'éviction.

11. Elle a ainsi, peu important que la délivrance des congés soit intervenue antérieurement à la cession du bail, légalement justifié sa décision.

12. Le grief n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [X], M. [M], M. et Mme [L], M. et Mme [I], M. [O], M. et Mme [A], M. [J], M. [YH], M. et Mme [ZP], Mme [DY], M. et Mme [BA], Mme [DG], veuve [VH], M. et Mme [HY], M. [TP], Mme [SP], Mme [UG], épouse [OP], M. [GY], M. et Mme [MP], M. [VP], Mme [E], M. et Mme [FY], M. et Mme [IY], M. et Mme [UP], M. et Mme [OY], M. et Mme [IP], M. [NP], M. et Mme [KP], M. [XH], M. et Mme [RY], M. et Mme [TY], M. [YP], Mme [WH], M. et Mme [VY], M. et Mme [GG], M. [YY], M. et Mme [HG], M. [KG], Mme [RH], Mme [BP], épouse [CK], M. [XY], Mme [MY], M. [AM], M. [TZ], Mme [NG], M. [RG], M. et Mme [HH], la société Celia, la société JPN, la société Simpal, la société Fontval et la société BF Invest aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [X], M. [M], M. et Mme [L], M. et Mme [I], M. [O], M. et Mme [A], M. [J], M. [YH], M. et Mme [ZP], Mme [DY], M. et Mme [BA], Mme [DG], veuve [VH], M. et Mme [HY], M. [TP], Mme [SP], Mme [UG], épouse [OP], M. [GY], M. et Mme [MP], M. [VP], Mme [E], M. et Mme [FY], M. et Mme [IY], M. et Mme [UP], M. et Mme [OY], M. et Mme [IP], M. [NP], M. et Mme [KP], M. [XH], M. et Mme [RY], M. et Mme [TY], M. [YP], Mme [WH], M. et Mme [VY], M. et Mme [GG], M. [YY], M. et Mme [HG] [HG], M. [KG], Mme [RH], Mme [BP], épouse [CK], M. [XY], Mme [MY], M. [AM], M. [TZ], Mme [NG], M. [RG], M. et Mme [HH], la société Celia, la société JPN, la société Simpal, la société Fontval et la société BF Invest et les condamne à payer aux sociétés MMV, venant aux droits de la société MMV résidences, et Vacancéole Méditerranée la somme globale de 3 000 euros ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze décembre deux mille vingt-trois.

Copyright 2024 - Editions Legislatives - Tous droits réservés.