

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du mercredi 15 octobre 2014  
N° de pourvoi: 12-28767**  
Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Terrier (président), président**

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 25 septembre 2012), que la société civile immobilière Midouin (la SCI), a engagé en juillet 2008 des pourparlers avec la société civile agricole La Goutte d'Or (la SCA) pour la location d'un bâtiment dont elle est propriétaire, et destiné à l'élaboration et au stockage du vin de champagne, par le truchement de M. X..., courtier en vin de Champagne lequel a adressé aux parties, à l'issue des négociations, un fax précisant que la SCI donnait en location les lieux à la SCA à compter du 15 septembre 2008 pour trois ans ; que la SCA, qui s'est acquittée des loyers jusqu'au 31 mars 2009, a adressé à la SCI un congé avec effet au 30 avril 2009 ; que la SCI a assigné la SCA en paiement des loyers échus et à échoir jusqu'à la fin du bail, et subsidiairement pour voir dire que la SCA a commis une faute en violant le principe de confiance légitime et les exigences de loyauté et de bonne foi ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1er de la loi n° 49-1652 du 31 décembre 1949 ;

Attendu, selon ce texte, que sont considérés comme courtiers en vins et spiritueux, dits de campagne, les courtiers qui, dans les régions de production et moyennant une rémunération de courtage, mettent en rapport les producteurs ou vendeurs de vins, spiritueux et dérivés, avec les négociants ;

Attendu que pour dire réputé écrit le bail conclu entre la SCI Midouin et la SCA La Goutte d'Or, l'arrêt retient que les courtiers en vins, dont l'intervention est régie par des usages connus de l'ensemble des professionnels, sont habilités à garantir non seulement toute transaction concernant la vente de vin, mais également toute prestation annexe, comme la mise à disposition de bâtiments viticoles, ce que n'exclut nullement l'article 1er de la loi n° 49-1652 du 31 décembre 1949 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'usage selon lequel la lettre de confirmation établie par un courtier vaut contrat écrit ne s'applique qu'aux transactions entre producteurs et négociants, qualité dont ne disposait pas la SCI bailleresse, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le second moyen :

Attendu que la cassation du chef du premier moyen entraîne par voie de conséquence nécessaire la cassation du chef du dispositif ayant condamné la SCA la Goutte d'Or à payer à la SCI Midouin diverses sommes en réparation de son préjudice ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 25 septembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Reims ; 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 de Reims, autrement composée ;

Condamne la SCI Midouin aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Midouin à payer à la SCA La Goutte d'Or la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la SCI Midouin ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze octobre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour la société Coopérative agricole la Goutte d'Or.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que le bail conclu entre la SCI MIDOUIN et la SCA LA GOUTTE D'OR selon confirmation de Monsieur X..., courtier, en date du 24 septembre 2008, était réputé écrit ;

AUX MOTIFS QUE, sur la qualification du bail, l'article 1714 du Code civil dispose que l'on peut louer ou par écrit ou verbalement, sauf, en ce qui concerne les biens ruraux, application des règles particulières aux baux à ferme et métayage ; qu'un bail écrit suppose en principe la signature de ceux qui s'obligent réciproquement, en application de l'article 1341 du Code civil, sur un document comportant un accord sur la chose louée et le prix de la location, ou à tout le moins un échange de correspondances signées par les parties témoignant de leur volonté ferme et définitive de s'engager ; qu'en l'espèce, l'existence d'un bail n'est réellement contestée par aucune des parties, qui s'opposent en revanche sur le point de savoir si ce bail n'a été conclu que verbalement ou est réputé conclu par écrit compte tenu des usages en vigueur dans la région champenoise ; qu'il résulte des pièces produites que la SCI MIDOUIN, dont le gérant est Monsieur Bruno Y..., est propriétaire dans la zone d'activité d'OGER (MARNE), rue de la Champagne, d'un bâtiment destiné à l'élaboration et au stockage de vin de Champagne ; que l'ayant appris, Monsieur X..., courtier en vins de Champagne, a contacté la SCI MIDOUIN afin d'être autorisé à proposer ces locaux à la coopérative LA GOUTTE D'OR, pour laquelle il recherchait un site de stockage de vins ; que dès l'origine, Monsieur X..., qui a fait le lien entre les deux sociétés, et a servi d'intermédiaire dans les discussions, s'est comporté comme le mandataire commun de l'une et l'autre ; qu'intéressé par une location de trois ans avec éventuelle option d'achat, le président de la coopérative LA GOUTTE D'OR, Monsieur Pascal A..., et son directeur, Monsieur Philippe Z..., ont pris rendez-vous pour une visite du site le 4 septembre 2008, en présence de Monsieur X... ; que deux autres visites ont eu lieu la semaine suivante et qu'une réunion s'est tenue le 12 septembre 2008 pour finaliser l'opération, en présence de Monsieur X..., de Messieurs A... et Z..., accompagnés de leurs collaborateurs, ainsi que de Monsieur Y... ; que Monsieur X... a préparé le 15 septembre 2008 un projet de confirmation faxé le lendemain à chacune des parties, lesquelles ont demandé au courtier d'effectuer quelques modifications, ensuite de quoi le projet définitif de confirmation a été adressé aux deux sociétés le 24 septembre 2008 ; que ce document est ainsi rédigé : « Je vous confirme les conditions de location intervenues entre la SCI MIDOUIN, représentée par Monsieur Bruno Y..., son gérant, et la SCA LA GOUTTE D'OR, représentée par Monsieur Pascal A..., son président. La SCI MIDOUIN met à disposition, à compter du 15 septembre 2008, jusqu'au 15 juin 2011, un bâtiment destiné à l'élaboration et au stockage de vin de Champagne situé dans la zone d'activité, rue de la Champagne, à OGER (51190). Description : terrain entièrement clôturé de 34. 700 m<sup>2</sup>, voies de circulation, parking. Bâtiment en état neuf à usage de cellier, cave et cuverie d'environ 3. 900 m<sup>2</sup> : un quai de chargement, bureaux et sanitaires d'environ 200 m<sup>2</sup> et un étage non aménagé, local de cuverie de 341 m<sup>2</sup> comprenant 10 cuves Inox de 305 HL, 6 thermo régulées, 1 cuve Inox de 92 HL, groupe de froid : carrier 30 RH240 prévu pour 8. 900 HL (4 fois à 6), locaux climatisés d'environ 200 m<sup>2</sup> distribués en cinq cellules, circulation. A compter du 15 septembre 2008 la SCA LA GOUTTE D'OR : occupera à sa convenance les locaux désignés ci-dessus, prendra à sa charge les consommations d'eau, d'électricité et de gardiennage, assurera l'entretien courant du bâtiment, fera le nécessaire auprès de sa compagnie d'assurance pour couvrir les risques en tant qu'utilisateur des locaux » ; que n'étaient pas remis en cause le prix de la location soit 51. 250 euros HT par trimestre, ni le bénéfice d'une option d'achat accordé à la SCA LA GOUTTE D'OR jusqu'à la fin du mois de juin 2008, déjà consignés dans la confirmation du 15 septembre 2008 ; que la SCA LA GOUTTE D'OR ne démontre nullement que le document envoyé le 24 septembre 2008 par le courtier ne concluait pas les discussions en formalisant l'accord des parties, et aurait été suivi, comme elle le prétend, d'autres négociations, alors même que sa rédaction fait suite à des demandes rectificatives ayant été soumises au courtier le 15 septembre précédent et que les termes en ont été exécutés selon les modalités arrêtées ; qu'il est indifférent en particulier que la SCA LA GOUTTE D'OR n'ait pris possession des lieux dans leur intégralité que le 1er novembre 2008 au regard de la mention dans le document du 24 septembre de ce que la SCA LA GOUTTE D'OR occuperait à sa convenance les locaux en question ; qu'il n'est pas justifié par ailleurs de ce que les parties auraient convenu d'une renégociation du prix de la location dans l'hypothèse d'un maintien dans les lieux une fois levée l'option d'achat, le prix initial, selon la SCA LA GOUTTE D'OR n'ayant été accepté par la locataire que dans la perspective de l'acquisition du bien loué à bref délai ; que les éléments de comparaison qu'elle fournit à cet égard sont sans pertinence, pour ne pas se rapporter au même type d'installations ni prendre en considération l'état neuf et particulièrement performant du matériel mis à disposition ; qu'il s'ensuit que la SCA LA GOUTTE D'OR ne peut tirer argument de prétendues discussions ultérieures à la confirmation du 24 septembre ni d'une inexécution partielle des modalités fixées par ce document, pour contester qu'il correspond bien à la convention passée entre les parties ; que Monsieur X... est intervenu en qualité de mandataire des deux sociétés, qu'il a mises en relation, et accompagnées dans les pourparlers qui ont suivi ; que ce sont ces mêmes sociétés qui lui ont demandé, après l'envoi le 15 septembre 2008 du projet de confirmation, d'y apporter quelques modifications, témoignant par là de l'importance et du caractère conjoint du mandat donné, ainsi qu'il est d'usage en Champagne et généralement dans les grandes régions viticoles ; que l'intervention des courtiers en vins est, en effet, régie par ces usages connus de l'ensemble des professionnels ; qu'ils sont ainsi habilités à garantir non seulement toute transaction concernant la vente de vin, mais également toute prestation annexe, comme la mise à disposition de bâtiments viticoles, ce que n'exclut nullement l'article 1er de la loi n° 49-1652 du 31 décembre 1949 visé par la SCA LA GOUTTE D'OR ; qu'il est d'usage qu'une fois arrêtées les modalités de la transaction, le courtier est chargé de la rédaction d'une confirmation, laquelle, sans autre formalité et à défaut de dénonciation dans les jours qui suivent immédiatement, vaut contrat écrit, peu important l'objet du contrat dès lors qu'il entre dans le champ d'activité dudit courtier ; que tel fut le cas en l'espèce, la reconnaissance

d'une convention réputée écrite ayant pour effet d'obliger les parties à en respecter les termes à peine d'indemnisation du cocontractant pour le préjudice subi ; que le principe de l'indemnisation est dès lors acquis à la SCI MIDOUIN (arrêt attaqué, pp. 4 et 5) ;

1°) ALORS QU'en application des usages champenois, et plus généralement, de ceux appliqués dans les grandes régions viticoles, connus de l'ensemble des professionnels, et consignés dans un document établi par le syndicat professionnel des courtiers en vin de Champagne, auquel les parties se sont référées, les courtiers en vins ne sont habilités qu'à garantir toute transaction concernant la vente de vins ; qu'en disant que le bail conclu entre la SCI MIDOUIN et la SCA LA GOUTTE D'OR, selon confirmation de Monsieur X..., courtier en vins de Champagne, en date du 24 septembre 2008, était réputé écrit et en disant que la SCA LA GOUTTE D'OR avait commis une faute en mettant fin à ce bail avant son terme prévu le 15 juin 2011, motif pris de l'application à ce courtier des usages champenois, et plus généralement, de ceux des grandes régions viticoles, connus de l'ensemble des professionnels, qui habilite les courtiers à garantir non seulement toute transaction concernant la vente de vin, mais également toute prestation annexe, comme la mise à disposition de bâtiments viticoles, la cour d'appel a violé lesdits usages ;

2°) ALORS QUE les usages champenois, et plus généralement, ceux appliqués dans les grandes régions viticoles, relatifs aux courtiers en vins, concernent la vente de vins, contrat portant sur un bien meuble, non le bail civil, contrat ayant pour objet un bien immeuble ; qu'en appliquant, pour dire que le bail conclu entre la SCI MIDOUIN et la SCA LA GOUTTE D'OR, selon confirmation de Monsieur X..., courtier en vins de Champagne, en date du 24 septembre 2008, était réputé écrit et que la SCA LA GOUTTE D'OR avait commis une faute en mettant fin à ce bail avant son terme prévu le 15 juin 2011, les usages champenois s'appliquant pourtant à la seule vente de vins de Champagne, soit à un contrat ayant pour objet un bien meuble, et non à un bail civil, contrat portant sur un bien immeuble, la cour d'appel a encore violé ces usages ;

3°) ALORS QUE, en toute hypothèse, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ; qu'au demeurant, en disant que le bail conclu entre la SCI MIDOUIN et la SCA LA GOUTTE D'OR, selon confirmation de Monsieur X..., courtier, en date du 24 septembre 2008, était réputé écrit et que la SCA LA GOUTTE D'OR avait commis une faute en mettant fin à ce bail avant son terme prévu le 15 juin 2011, motif pris de l'application des usages champenois, et plus généralement de ceux des grandes régions viticoles, relatifs aux courtiers, quand la SCI MIDOUIN n'avait pourtant pas apporté la preuve qui lui incombait que ces usages habilitaient le courtier à garantir, outre toute transaction concernant la vente de vins, mais également toute prestation annexe comme la mise à disposition de bâtiments viticoles, la cour d'appel a violé l'article 9 du Code de procédure civile, ensemble les usages champenois et ceux des grandes régions viticoles relatifs aux courtiers en vins ;

4°) ALORS QUE les usages champenois, et plus généralement, ceux des grandes régions viticoles, relatifs aux courtiers en vins s'appliquent à la seule vente de vins tandis que l'on peut louer toutes sortes de biens meubles et immeubles ; qu'en disant que le bail conclu entre la SCI MIDOUIN et la SCA LA GOUTTE, selon confirmation de Monsieur X..., courtier, en date du 24 septembre 2008, était réputé écrit et que la SCA LA GOUTTE D'OR avait commis une faute en mettant fin à ce bail avant son terme du 15 juin 2011, après avoir appliqué les usages champenois, et plus généralement ceux des grandes régions viticoles, soit avoir fait application à un bail civil des usages relatifs à la vente de vins et non les règles de droit civil relatives au louage de choses et à sa preuve, la cour d'appel a violé, par fausse application, lesdits usages, et, par refus d'application, les articles 1713 et suivants du Code civil, 1316 et suivants du même Code ;

5°) ALORS QUE sont considérés comme courtiers en vins et spiritueux, les courtiers qui, dans les régions de production, et moyennant une rémunération de courtage, mettent en rapport les producteurs ou vendeurs de vins, spiritueux et dérivés avec les négociants ; qu'en disant que le bail conclu entre la SCI MIDOUIN et la SCA LA GOUTTE D'OR, selon confirmation de Monsieur X..., courtier, en date du 24 septembre 2008, était réputé écrit et que la SCA LA GOUTTE D'OR avait commis une faute en mettant fin à ce bail avant son terme prévu le 15 juin 2011, quand la SCI MIDOUIN était propriétaire d'un bâtiment destiné à l'élaboration et au stockage de vins de Champagne, et non pas négociant en vins de Champagne, ni même producteur de raisins ou vendeurs de vins, la cour d'appel a violé l'article 1er de la loi n° 49-1652 du 31 décembre 1949 réglementant la profession de courtiers en vins ;

6°) ALORS QUE selon l'article 1er de la loi n° 49-1652 du 31 décembre 1949 réglementant la profession de courtiers en vins, sont considérés comme courtiers en vins et spiritueux, dits de « campagne », les courtiers qui, dans les régions de production, et moyennant une rémunération de courtage, mettent en rapport les producteurs ou vendeurs de vins, spiritueux et dérivés avec les négociants ; qu'en disant que le bail conclu entre la SCI MIDOUIN et la SCA LA GOUTTE D'OR, selon confirmation de Monsieur X..., courtier, en date du 24 septembre 2008, était réputé écrit et que la SCA LA GOUTTE D'OR avait commis une faute en mettant fin à ce bail avant son terme prévu le 15 juin 2011, motif pris que les courtiers, dont l'intervention est régie par des usages connus de l'ensemble des professionnels, sont habilités à garantir non seulement toute transaction concernant la vente de vin, mais également toute prestation annexe, comme la mise à disposition de bâtiments viticoles, ce que n'exclut nullement l'article 1er de la loi n° 49-1652 du 31 décembre 1949 visé par la SCA LA GOUTTE D'OR, quand les dispositions de ce texte ne prévoient pas cette mise à disposition, la Cour d'appel a violé ledit article 1er.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné la SCA LA GOUTTE D'OR à payer à la SCI MIDOUIN la somme de 458. 370, 80 euros HT ou 551. 245, 35 euros TTC en indemnisation de son préjudice ;

AUX MOTIFS QUE, sur l'indemnisation du préjudice, il résulte de ce qui précède que la rupture du lien contractuel ne pouvait intervenir avant le terme fixé par la convention soit le 15 juin 2011 ; qu'à bon droit la SCI MIDOUIN

fait valoir que son préjudice correspond aux loyers qu'elle a été dans l'impossibilité de percevoir jusqu'à cette échéance, et aux charges qu'elle a dû supporter dans les locaux en lieu et place du locataire, durant cette même période, sans pouvoir ni vendre ni trouver un nouveau locataire compte tenu du contexte économique et de la mise en place par FRANCE AGRICOLE, établissement public administratif créé en avril 2009 par fusion des cinq offices agricoles, d'un système de subventions favorisant la construction de bâtiments nouveaux ; qu'il est justifié en l'espèce de ce que le préjudice ainsi défini s'élève à la somme de 551. 245, 35 euros TTC au paiement de laquelle il convient de condamner la SCA LA GOUTTE D'OR (arrêt attaqué, p. 5) ;

1°) ALORS QUE la cassation à intervenir sur le premier moyen de cassation relatif à la qualification du bail litigieux, conclu entre la SCA LA GOUTTE D'OR et la SCI MIDOUIN, entraînera, par voie de conséquence, celle du chef critiqué par le second moyen de cassation, relatif à l'indemnisation du préjudice de la SCI MIDOUIN, qui se trouve dans un lien de dépendance nécessaire, et ce, en application de l'article 624 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE, en toute hypothèse, les juges ne peuvent méconnaître l'objet du litige, tel que déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'au demeurant, en condamnant la SCA LA GOUTTE D'OR à payer à la SCI MIDOUIN la somme de 458. 370, 96 euros HT, soit 551. 245, 35 euros TTC en indemnisation de son préjudice, et, partant, à titre de dommages et intérêts, quand, dans ses conclusions d'appel, la SCI MIDOUIN avait sollicité le paiement de loyers, d'un tel montant, la Cour d'appel a méconnu l'objet du litige et ainsi violé l'article 4 du Code de procédure civile.

**ECLI:FR:CCASS:2014:C301232**

## **Analyse**

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Reims , du 25 septembre 2012