

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 22 octobre 2015

N° de pourvoi: 14-18670

ECLI:FR:CCASS:2015:C301128

Non publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Ghestin, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 145-41 du code de commerce, ensemble l'article 1134 du code civil ;

Attendu selon l'arrêt attaqué (Lyon, 27 mars 2014), que M. et Mme X... exploitaient depuis 1970 un fonds de commerce de boucherie-charcuterie dans un local donné à bail commercial par Mme Y... propriétaire ; que la bailleuse, invoquant un changement de destination par adjonction à l'activité de boucherie prévue au bail, des activités de charcuterie et de traiteur, a sommé, le 23 mars 2004, M. X... de respecter les clauses du bail ; qu'informée que les preneurs entendaient faire valoir leur droit à la retraite et céder leur fonds de commerce, la bailleuse les a assignés en opposition à la cession du fonds de commerce, résiliation du bail pour adjonction d'une activité non autorisée et expulsion des occupants de leur chef ;

Attendu que, pour accueillir ces demandes, l'arrêt retient que la destination des lieux était la boucherie-charcuterie, que la préparation de plats à emporter relève essentiellement de l'activité de traiteur, peu important qu'ils soient ou non livrés à domicile et qu'il ne soit pas prétendu que M. X... fournit des produits ou repas pour des réceptions ou autres festivités, que s'il ressort des divers constats d'huissier de justice que certaines des préparations

vendues sont de celles que l'on s'attend à trouver dans une charcuterie, d'autres caractérisent nettement une activité de traiteur et qu'il ne s'agit plus là de charcuterie, même conçue de manière assez extensive, mais d'une activité que la destination contractuelle des lieux n'autorise pas ;

Qu'en statuant ainsi, sans se référer aux usages commerciaux de professions relevant d'activités distinctes, par des motifs qui, se limitant à la distinction entre les compositions de plats cuisinés préparés et vendus dans le local commercial, sont impropres à caractériser l'extension prohibée d'une activité, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 mars 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; 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 Lyon, autrement composée ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme Y..., la condamne à payer à M. et Mme X... la somme de 3 000 euros ;

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 vingt-deux octobre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Ghestin, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...,

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que Monsieur X... a procédé à une déspecialisation sans autorisation en se livrant à une activité de traiteur qui a perduré au-delà d'un délai d'un mois suivant cette sommation et d'avoir en conséquence constaté la résiliation du bail à effet du 23 avril 2004, ordonné l'expulsion de Monsieur X... et de tous occupants de son chef et de l'avoir condamné sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile au profit de Madame Y...;

AUX MOTIFS QUE Monsieur X... a développé une autre activité, celle de traiteur ; qu'en effet la préparation de plats à emporter relève essentiellement de l'activité de traiteur, peu

important qu'ils soient ou non livrés à domicile et qu'il ne soit pas prétendu que Monsieur X... fournit des produits ou repas pour des réceptions ou d'autres festivités ; qu'au contraire, la charcuterie concerne essentiellement la préparation de la chair de porc ; que certes, dans la réalité de ce type de commerce, les préparations spécifiquement charcutières sont souvent associées à l'offre de produits simples en rapport avec cette activité principale ; que s'il ressort de la description donnée par les divers constats d'huissier que certaines des préparations sont de celles que l'on s'attend à trouver dans une charcuterie (salades divers et variées, taboulé, carottes râpées, macédoine, quiches, aspic, voire gratin dauphinois ou gâteau de foie de volaille ...), d'autres caractérisent nettement une activité de traiteur: salade de calamars, cuisses de lapin, cuisses de canard, nems, crêpes, croque-monsieur, foie gras maison, langue de boeuf farcie, gratin de courge, fondant de flétan aux écrevisses, brandade de morue, rognons au madère ; qu'il ne s'agit plus là de charcuterie, même conçue de manière assez extensive, mais d'une activité que la destination contractuelle des lieux n'autorise pas ; qu'il en résulte que Mme Y... était fondée à faire délivrer commandement de cesser cette infraction au bail dès lors - que le bail stipule clairement que les lieux sont loués à usage de boucherie et cette définition doit être comprise comme sousentendant la permission de se livrer à la préparation et à la vente de produits de charcuterie, - que, de ce point de vue, il n'était pas nécessaire de recourir à une procédure de déspecialisation, - que la réalité d'une exploitation ancienne de produits de charcuterie dans les lieux n'implique au contraire aucune novation en faveur d'une activité de traiteur ; que d'une part, en effet, les attestations versées aux débats par M. X... ne sont pas assez précises pour permettre de considérer que les "plats préparés" dont il est question sont de la nature de ceux qui font l'objet des constats dressés depuis 2003 ; qu'il peut s'agir de "plats" relevant de l'activité charcutière ; que contrairement, enfin, à la thèse du preneur, le bail ne s'est pas poursuivi après la sommation délivrée le 23 mars 2004, du seul fait de la perception sans réserve des loyers jusqu'à la délivrance de l'assignation en référé, le 12 septembre 2005 ; que cette seule circonstance ne vaut pas preuve de l'accord de Mme Y... pour renoncer aux effets de cette sommation, ce délai n'étant pas tel qu'il induise à lui seul une telle renonciation et le preneur occupant effectivement les lieux de sorte que, loyer ou indemnité d'occupation, une contrepartie était due ; qu'enfin, que la situation ait ou non évolué depuis 2003 l'activité de traiteur n'a jamais été autorisée, elle a été adjointe à celle permise par le bail, sans que le consentement du bailleur soit caractérisé ; qu'elle ne pouvait l'être, pas même au sens le plus pratique du terme, puisque l'expert judiciaire a constaté que les locaux ne sont pas compatibles avec cette activité, faute d'être équipés de manière adéquate ; qu'elle s'est poursuivie au-delà du délai d'un mois suivant la délivrance de la sommation ; que les conditions posées par la clause résolutoire stipulée au bail sont donc remplies (arrêt attaqué p. 8 al. 14, 15, 16, p. 8 al. 1 à 15) ;

1°) ALORS QUE l'activité de traiteur est définie à la nomenclature officielle de l'INSEE (NAF rev. 2, 2008 ; Sous classe 56212) comme « l'activité de services de restauration sur la base de dispositions contractuelles conclues avec le client, à l'endroit précisé par celui-ci et pour une occasion particulière, l'organisation de noces, banquets, cocktails, buffets, lunchs et réceptions diverses à domicile ou dans les lieux choisis par le client » et précise que « Cette sous classe ne comprend pas la préparation d'aliments périssables destinés à la revente ; le commerce de détails d'aliments périssables » ; que cette définition figure également dans la convention collective de la charcuterie ; qu'en affirmant que le fait pour les époux X... d'avoir proposé à la vente des plats cuisinés suivants « salade de calamars, cuisses de lapin, cuisses de canard, nems, crêpes, croque-monsieur, foie gras maison, langue de boeuf farcie, gratin de courge, fondant de flétan aux écrevisses, brandade de morue, rognons au madère » caractérisait nettement une

activité de traiteur non autorisée par le bailleur, même si ces produits ne sont pas livrés à domicile et qu'il n'est pas fourni de produits pour des réceptions ou festivités, la Cour d'appel a violé l'article L 145-41 du Code de commerce, ensemble l'article 1134 du Code civil ;

2°) ALORS QUE pour déterminer si une activité exercée par le preneur dans les lieux loués entre dans les limites de la destination contractuellement prévue de boucherie charcuterie, le juge doit se référer aux usages commerciaux en la matière ; qu'en se bornant à affirmer que la vente des plats cuisinés suivants « salade de calamars, cuisses de lapin, cuisses de canard, nems, crêpes, croque-monsieur, foie gras maison, langue de boeuf farcie, gratin de courge, fondant de flétan aux écrevisses, brandade de morue, rognons au madère » caractérisait nettement une activité de traiteur non autorisée par le bailleur, sans exposer les règles en la matière et sans se référer aux usages commerciaux, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L 145-41 du Code de commerce et 1134 du Code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Lyon , du 27 mars 2014