

Quelle difference?

Par **lamskd**, le **27/11/2011** à **19:18**

La 3eme civ dispose que l'annulation d'un fonds de commerce entraine la disparition du bail si la cause du bail etait le fonds de commerce. Ok. Mais pourquoi accorde t-elle une indemnité d'occupation au bailleur dans ce cas?

24 juin 2009: au visa de l'article 1304

surtout que la mixte le 9 juillet 2004 avait disposé, au visa du 1234 qu'en cas de contrat de vente d'immeuble, aucune indemnité d'occupation ne pouvait être demandée par le vendeur en cas de nullité

dans ces deux arrêts la courdecass se fonde sur le fait que la nullité emporte l'effacement rétroactif du contrat. C'est la simple différence entre contrat de bail et de vente qui permet de justifier la position de la courdecass?

Par **Camille**, le **28/11/2011** à **13:19**

Bonjour,

Quand vous citez des articles, même si on devine qu'il s'agit du code civil, précisez-le quand même, sinon vous risquez quelques surprises.

Vous avez lu le 1304, justement ? Quel rapport avec votre question ?

Sans plus de précision sur les deux cas auxquels vous faites allusion, il peut y avoir au moins deux différences.

Dans le cas de la vente, il peut s'agir d'une vente entre particuliers, alors qu'un bail commercial, c'est forcément une relation entre professionnels. Ensuite, un bail n'est pas une vente, c'est plutôt une location, une forme de louage donc. Du coup, on peut bien comprendre que les intérêts en jeu ne sont pas les mêmes en cas d'annulation rétroactive.

Une indemnité d'occupation demandée par un vendeur ? Encore un qui confond autour et alentour, probablement.

[smile17]

Par **lamskd**, le **28/11/2011** à **19:25**

Autour et alentour ???

Par **Camille**, le **28/11/2011** à **22:13**

Bonsoir,

"*Autour et alentour*", c'est que le vendeur a confondu avec des dispositions proches de son cas mais qui ne s'appliquent pas dans son cas bien précis. Comme justement de penser que si les acheteurs sont déjà entrés dans leurs meubles, comme on dit, et que la vente est annulée par la suite, on pourrait leur réclamer quelque chose qui ressemblerait à un loyer sans dire son nom, comme par exemple une "indemnité d'occupation", parce que ça sonne bien et que ça ressemble à quelque chose de connu, comme par exemple, le cas de l'annulation d'un bail commercial...

[smile3]

Maintenant, c'est peut-être son avocat qui a confondu autour et alentour...

[smile4]

Par **lamskd**, le **29/11/2011** à **07:20**

En fait la mixte a tranché un conflit puisque la civ 3ème accordait l'indemnité d'occupation :).
Merci pour ces explications en tout cas [smile25]

Par **Camille**, le **29/11/2011** à **09:20**

Bonjour,

Ben non.

On ne peut pas trancher sur deux sujets complètement différents et qui ne sont pas de même nature, un bail et une vente...

Bail annulé : indemnité d'occupation possible pour compenser les effets d'un bail perdu et la perte subie par le bailleur (chambre civile) ;

Vente annulée : pas d'indemnité d'occupation qui n'a pas à compenser les effets d'un bail qui n'a pas été perdu puisqu'il n'a jamais existé et le vendeur n'ayant subi aucune perte (chambre mixte).

Sans compter qu'une chambre ne peut trancher en 2004 un conflit apparu en 2009 dans une autre chambre...

Par **marianne76**, le **29/11/2011** à **12:29**

Camille a raison, les deux contrats sont différents

l'arrêt de 2004 est une vente (contrat instantané) et du coup les restitutions se font de manière différente.

En principe en cas de nullité on fait comme si le contrat n'avait jamais existé et chacun rend ce qu'il a reçu cela vaut pour un contrat instantané tel que la vente, c'est l'affaire de 2004, le vendeur rend l'argent, l'acheteur le bien, pour obtenir autre chose il faut prouver une faute.

L'arrêt de 2009 concerne un problème de bail (contrat à exécution successive). Dans l'hypothèse où il s'agit d'un contrat à exécution successive on ne peut pas revenir sur le fait que le locataire a bien occupé le local, de même en cas de nullité d'un contrat de travail, le salarié a bien fourni un travail, et cela n'est pas restituable en nature en tout cas. Une indemnité compensatrice est alors due à celui qui a fourni la prestation non restituable, souvent elle sera égale à la contrepartie que le contrat prévoyait (salaire ou loyer) mais pas nécessairement il va s'agir d'une appréciation souveraine des juges du fond. Cela explique la solution de l'arrêt de 2009 avec le visa de l'article 1304. C'est une application classique des restitutions en matière de contrats successifs, l'arrêt de 2009 n'est donc pas en contradiction avec celui de 2004 (pour moi)

D'ailleurs l'arrêt reprend la position de 2004 car concernant le préjudice du locataire il indique " ayant retenu que la société garage a commis une faute délictuelle...., elle était responsable des préjudices subis par cette dernière" (la locataire) c'est bien une application de l'arrêt de 2004.

Hum suis-je claire ? [smile31]

Par **lamskd**, le **29/11/2011** à **17:07**

Super, j'ai bien compris, merci mais je crois que la 3ème civ accordait une indemnité d'occupation jusqu'en 2009 en cas de contrat de vente indépendamment des arrêts évoqués ici. J'avais lu ça quelque part. :)

Par **alex83**, le **29/11/2011** à **20:38**

Bonjour marianne76,

S'il vous plaît évitez de poster autant de messages à la suite. Un, deux à la limite mais pas plus (vous pouvez éditer sinon).

Merci [smile3].

Par **lamskd**, le **29/11/2011** à **20:56**

Voilà la note de Saint-Tourens sur l'arrêt de 2009:

L'affaire ayant donné lieu à l'arrêt rapporté peut être synthétisée sous la forme d'une question : lorsqu'une cession de fonds de commerce est annulée, qu'advient-il des obligations attachées au bail des locaux au sein desquels le fonds est exploité ?

En l'espèce, une société avait acquis, avec le droit au bail, le fonds de commerce exploité par

une société dans des locaux appartenant à une société tierce. L'acte de cession du fonds a été annulé pour dol. Le bailleur a alors assigné la société cessionnaire pour la voir condamner à payer les loyers échus ou, à titre subsidiaire, une indemnité d'occupation. Pour sa défense, le cessionnaire s'est prévalu de la nullité de la cession du fonds, entraînant celle du bail et a demandé la condamnation du bailleur à lui payer diverses sommes pour manquement à l'obligation de loyauté. En réponse au pourvoi formé contre l'arrêt d'appel ayant condamné le bailleur, la Cour de cassation se place sur deux terrains. Tout d'abord, elle envisage les obligations propres du bailleur pour en conclure à la pertinence de sa condamnation pour faute, indépendamment de la nullité de la cession du fonds de commerce. Ensuite, elle lui reconnaît le droit à percevoir une indemnité pour l'occupation, certes temporaire, des locaux par le cessionnaire du fonds de commerce. Cette démarche est clairvoyante, elle invite à restituer, dans de telles circonstances les droits et obligations de chacun des protagonistes.

En premier lieu, la haute juridiction prend bien soin de positionner les obligations du bailleur dans les circonstances de l'affaire. Sa condamnation à des dommages-intérêts à l'égard du cessionnaire du fonds n'est pas liée à une faute en rapport avec la cession du fonds, l'exécution du bail ou son annulation. La cour retient que le bailleur avait commis une faute délictuelle en s'abstenant délibérément, lors du renouvellement du bail des locaux dans lesquels le fonds était exploité, d'informer le cessionnaire du fonds de leur situation de non-conformité. Même si c'est cette non-conformité qui est à l'origine de l'annulation de l'acte de cession du fonds pour dol émanant du cédant (ce dernier n'ayant donné aucune information à l'acquéreur sur ce point), le bailleur doit, pour ce qui le concerne, répondre de sa faute consistant à ne pas informer l'acquéreur de la non-conformité des locaux. La nullité de la cession du fonds ne résulte pas de son attitude (elle est tout entière liée à celle du cédant), mais il doit être reconnu responsable du préjudice subi par le cessionnaire du fonds du fait de son abstention d'information de l'acquéreur sur un point qui était en sa connaissance et qui était essentiel pour l'opération réalisée.

En second lieu, la cour d'appel avait rejeté la demande du bailleur en paiement par le cessionnaire du fonds des loyers, ou à titre subsidiaire, d'une indemnité d'occupation, en retenant que, le bail étant annulé pour défaut de cause en conséquence de l'annulation, par un arrêt antérieur, de l'acte de cession du fonds de commerce, le bailleur ne pouvait prétendre en raison de l'effet rétroactif de l'annulation du bail, à l'indemnisation de la jouissance des lieux par le cessionnaire du fonds. Sur ce point, la cassation est prononcée. Pour la troisième chambre civile, dès lors que le cessionnaire du fonds avait bénéficié, pendant quelque temps (jusqu'à l'annulation de la cession du fonds par un arrêt devenu définitif), de la jouissance des locaux, il était tenu du paiement d'une indemnité d'occupation. La Cour de cassation prend ici une position classique au regard tant du droit commun des contrats et obligations que du droit des baux. Dès que l'une des parties à un contrat synallagmatique a retiré un avantage d'une situation, même juridiquement anéantie rétroactivement, elle doit à l'autre partie une exécution, par équivalent, à ce qui constitue la contrepartie. Puisqu'il y avait eu annulation du bail (consécutivement à l'annulation de la cession du fonds de commerce), il ne pouvait s'agir du versement des loyers mais une indemnité d'occupation des locaux devait être versée par le cessionnaire du fonds au propriétaire des locaux dans lesquels le fonds était exploité.

Par **Camille**, le **30/11/2011** à **12:12**

Bonjour,
Sujet qui a fait couler de l'encre à la Cour de cassation :

http://www.courdecassation.fr/jurisprudence_2/chambres_mixtes_2740/arret_n_548.html

avec

http://www.courdecassation.fr/jurisprudence_2/chambres_mixtes_2740/pinot_conseiller_546.html

et

http://www.courdecassation.fr/jurisprudence_2/chambres_mixtes_2740/guerin_avocat_547.html

Avec ça, pour trancher...