

COUR DE CASSATION
3^{ème} chambre civile, 11 juin 2009

Pourvoi n° 08-14513
Président : M. LACABARATS

Au nom du peuple français,

La Cour de cassation, troisième chambre civile,
a rendu l'arrêt suivant:

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que la société Sally offrait à la vente et à la location des films classés pornographiques, la cour d'appel, qui a souverainement retenu que cette activité était contraire à la commune intention des parties exprimée tant dans la clause de destination du bail prohibant l'activité de "sex shop", que par la référence, dans ce même bail, au règlement de copropriété de l'immeuble qui portait la même interdiction, et que l'infraction était suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail, a légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi ;
Condamne société Sally aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Sally à payer à M. X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Sally ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit avril deux mille neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat aux Conseils pour la société Sally

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait prononcé la résiliation de la location et autorisé en conséquence l'expulsion de la société SALLY et de tous occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, si besoin est,

AUX MOTIFS QUE Maître Y..., huissier de justice désigné par ordonnance sur requête du 3

mars 2005, a constaté les 19 avril, 21 et 27 mai 2005 qu'il « s'agit d'une boutique à l'enseigne DVD GAITE VIDEO SPECIALISTE VENTE DVD. Sur la vitrine je constate l'inscription suivante : location cassettes DVD... Je constate la présence de deux panonceaux à l'intérieur de la vitrine sur lesquels je relève les inscriptions suivantes : 1er panonceau : large choix DVD X Plus de 400 titres Prix discount ; 2e panonceau : 300 nouveautés par mois, Spécialité DVD X Importation Europe, U.S.A.... Au fond de la boutique, une porte double sur laquelle figurent les inscriptions suivantes : 'Espace adultes interdit aux moins de 18 ans' donne accès sur un local dans lequel sont exposés et vendus des cassettes et DVD X. Je constate qu'il n'existe aucune activité de sex-shop dans les lieux » ;

AUX MOTIFS EGALEMENT, REPUTES ADOPTES DES PREMIERS JUGES COMME NON CONTRAIRES AUX SIENS PROPRES, EN SUBSTANCE, QUE le bail en cause a pour destination « tous commerces à l'exclusion cependant de toutes activités ayant trait à la restauration, librairie (sex-shop) » ; qu'il interdit donc toute vente de livres ou accessoires à caractère pornographique et qu'il interdit donc, par analogie, tout commerce comportant la vente de D.V.D. à caractère pornographique ;

ET AUX MOTIFS PROPRES, EN SUBSTANCE, QU' en tout état de cause, le bail rappelle, en sa clause 'obligations et interdictions' que le preneur doit se conformer au règlement intérieur de l'immeuble et, s'il y a lieu, au règlement de copropriété ; qu'aux termes de l'article 7-3 du règlement de copropriété, 'les locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement par des personnes de bonne vie et moeurs' ; que le modificatif du 28 février 1997 précise, en ce qui concerne les boutiques et locaux du rez-de-chaussée, que sont expressément interdits les commerces ayant pour objet l'exploitation d'un sex-shop et de tout établissement ou commerce de même nature ; que correspond à un sex-shop tout commerce dont l'objet principal est de proposer au public du matériel ou des spectacles à caractère pornographique ; qu'il apparaît en l'espèce, des constatations de l'huissier, que l'unique activité de la société SALLY, qui ne vend plus de lingerie, est la vente et la location de DVD X à caractère pornographique ; qu'elle exerce donc bien une activité de sex-shop et ce en infraction tant aux stipulations du bail qu'à celles du règlement de copropriété que la société preneuse ne peut sérieusement contester avoir connaissance alors qu'il est visé à l'article 10 du bail ; que l'évolution de la rue dans laquelle se trouvent plusieurs sex-shop ne peut avoir pour effet de priver le règlement de copropriété, propre à l'immeuble, de son caractère conventionnel qui s'applique à tous les occupants de celui-ci ; que la société SALLY, dont le bail faisait référence au règlement de copropriété lequel interdit expressément les sex-shops dans l'immeuble,

comme l'a rappelé le Syndicat des copropriétaires lors de l'assemblée générale du 7 novembre 2005, en mettant en demeure, dans sa résolution 14, M. X... de faire cesser le trouble provoqué par l'activité exercée par la société SALLY, ne saurait donc s'exonérer de ses obligations par ce motif ; et que la gravité des manquements aux obligations contractuelles de la société SALLY, qui exerce une activité contraire à la destination de l'immeuble, justifie que soit prononcée la résiliation de la location et que soit autorisée l'expulsion ;

ALORS, D'UNE PART, QU' il résulte du constat de Maître Y... que l'activité de vente et de location de D.V.D. X ne constitue que l'une des facettes de l'activité de vente et de location de D.V.D. de la société SALLY ; qu'en décidant néanmoins « qu'il apparaît en l'espèce, des constatations de l'huissier, que l'unique activité de la société SALLY... est la vente et la location de DVD X à caractère pornographique », la Cour d'appel a dénaturé le constat d'huissier de Maître Y..., en violation des articles 4 et 5 du nouveau Code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE la clause de style d'habitation bourgeoise figurant dans le Règlement de copropriété auquel renvoie le contrat de bail n'interdit pas l'exercice, dans l'immeuble, d'un commerce ayant pour objet, principal ou non, la vente et la location de D.V.D. à caractère pornographique ; qu'un tel commerce n'est pas non plus un sex-shop au sens du modificatif du Règlement de copropriété en date du 28 février 1997 ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil ;

ET ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE le bail ayant pour destination « tous commerces à l'exclusion cependant de toutes activités ayant trait à la restauration, librairie (sex-shop) » exclut les sex-shop sous quelque forme qu'ils se présentent, mais n'a nullement pour objet d'interdire tout commerce comportant la vente ou la location, entre autres objets, de livres, accessoires ou D.V.D. à caractère pornographique ; d'où il suit qu'en se décidant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a dénaturé la clause de destination du bail, en violation de l'article 1134 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la société SALLY à supporter « les dépens, comprenant les frais du constat d'huissier et des commandements », sans en avoir donné aucun motif,

ALORS QUE les dépens sont les frais juridiquement indispensables à la poursuite du procès et dont le montant fait l'objet d'une

tarification, soit par voie réglementaire, soit par décision judiciaire ; qu'un commandement d'huissier délivré au preneur à la demande du bailleur qui souhaite mettre en oeuvre une clause résolutoire de plein droit du bail n'est pas juridiquement indispensable à la poursuite d'un procès qu'il vise au contraire à éluder ; d'où il suit qu'en condamnant la société SALLY à supporter « les dépens, comprenant les frais... des commandements », la Cour d'appel a violé les articles 695 et 696 du nouveau Code de procédure civile ;

ET ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QU' en condamnant le preneur à supporter les frais afférents aux différents commandements délivrés à la demande du bailleur, sans rechercher si ces frais avaient présenté un caractère nécessaire, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 695 et 696 du nouveau Code de procédure civile.