

**Cour de cassation
Chambre commerciale**

18 juin 2013
n° 12-13.360
Texte(s) appliqué

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation Chambre commerciale 18 juin 2013 N° 12-13.360

Rejet

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 5 décembre 2011), que par contrat du 20 juin 2007, la société Akerys promotion (la société Akerys) s'est engagée à construire une résidence de tourisme à Ispoure (64) et la société Odalys résidences (la société Odalys) à en assurer l'exploitation pendant une durée déterminée, ce qui assurait aux investisseurs des avantages fiscaux ; que se prévalant du comportement fautif de la société Odalys dans l'exécution d'un contrat semblable conclu en 2004 portant sur une autre résidence, à l'origine d'une perte de confiance, la société Akerys a rompu le contrat de façon unilatérale ; que la société Odalys l'a assignée en rupture abusive de la convention et indemnisation ; que par jugement du 13 septembre 2010, le tribunal de commerce a rejeté les demandes de la société Odalys en paiement de la somme prévue par la convention et de provision au titre du préjudice d'exploitation ;

Attendu que la société Odalys fait grief à l'arrêt d'avoir confirmé le jugement, alors, selon le moyen :

1°/ que les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'une partie à un contrat à durée déterminée ne peut, sans commettre de faute, le résilier unilatéralement de manière anticipée, au mépris du terme fixé par le contrat lui-même, sauf à établir un comportement ou un manquement d'une particulière gravité imputable à son cocontractant ; qu'en admettant qu'un manquement de la société Odalys dans l'exécution d'un contrat antérieur et auquel n'était pas partie la société Akerys puisse servir de fondement à la rupture unilatérale par cette dernière du contrat distinct la liant à Odalys, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1184 du code civil ;

2°/ que les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'une partie à un contrat à durée déterminée ne peut, sans commettre de faute, le résilier unilatéralement de manière anticipée, au mépris du terme fixé par le contrat lui-même, sauf à établir un comportement ou un manquement d'une particulière gravité imputable à son cocontractant ; qu'en retenant que la rupture unilatérale du contrat par la société Akerys n'était pas fautive sans avoir caractérisé le « comportement d'une gravité suffisante pour justifier une rupture unilatérale », la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1184 du code civil ;

3°/ qu'une partie à un contrat à durée déterminée ne peut, sans commettre de faute, le résilier unilatéralement de manière anticipée, au mépris du terme fixé par le contrat lui-même, sauf à établir un comportement ou un manquement d'une particulière gravité imputable à son cocontractant justifiant l'urgence de la cessation de la relation contractuelle ; qu'en retenant la validité de la rupture unilatérale par la société Akerys sans caractériser les circonstances qui lui auraient imposé d'agir rapidement et de se dispenser du recours naturel à une procédure de résolution judiciaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 du code civil ;

4°/ que seule la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale et à ses risques et périls ; qu'en retenant que la résiliation unilatérale du contrat par la société Akerys se justifiait par le manquement de la société Odalys à ses engagements du fait de la résiliation de baux alors même qu'elle avait constaté que celle-ci avait renoncé à cette résiliation, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si ce repentir n'avait pas fait perdre au comportement de la société Odalys son caractère fautif, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 du code civil ;

5°/ que le juge ne peut laisser sans réponse un moyen soulevé dans les motifs des conclusions ; que la société Odalys a invoqué dans ses conclusions que la société Akerys, dans un courrier du 17 mars 2008 adressé à l'ordre des architectes, avait fait savoir son intention de ne pas poursuivre le projet Ispoure « pour des raisons financières » ; que la société Odalys en déduisait que la « perte de confiance » prétextée par la société Akerys pour mettre fin à leur relation était un motif fallacieux ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen invoqué par la société Odalys, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu, en premier lieu, que l'arrêt relève que la société Akerys est venue aux droits de la société Prestigium qui a conclu avec la société Odalys la convention du 22 juin 2004, et que cette convention est similaire à celle du 20 juin 2007 ;

Attendu, en second lieu, qu'après avoir retenu que dans le cadre de la convention conclue en 2004, la société Odalys a décidé de résilier les baux à l'expiration de la première période triennale en dépit de ses engagements de prendre à bail l'ensemble des appartements pour une période ferme et renouvelable de onze ans, exposant ainsi la société

Akerys à des actions judiciaires des acquéreurs qui se trouvaient en situation de perdre les avantages fiscaux associés à leur investissement et mettant gravement en difficulté l'économie globale de l'opération, l'arrêt relève que ce comportement, qui n'a cessé que sous la pression d'une procédure contentieuse, a nécessairement provoqué une perte de confiance de la part de la société Akerys qui, confrontée à l'attitude changeante et peu responsable de la société Odalys, l'a conduite à ne pas donner suite à l'opération conclue en 2007 et à mettre fin aux relations contractuelles avec elle ; que l'arrêt relève encore que la lecture des échanges de courriers entre les sociétés Akerys et Odalys au cours du premier semestre 2008 montre que cette dernière avait été informée à plusieurs reprises de la volonté de la première de ne pas donner suite à la convention de 2007 ; qu'en l'état de ces constatations et appréciations, faisant ressortir la gravité des manquements de la société Odalys à ses obligations, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation ni de procéder à d'autres recherches, a légalement justifié sa décision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Odalys résidences aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Akerys promotion ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit juin deux mille treize. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour la société Odalys résidences

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement rendu le 13 septembre 2010 par le tribunal de commerce de Toulouse en ce qu'il a débouté la société Odalys de ses demandes tendant à voir condamner la société Akerys à lui payer la somme de 600.000 euros HT prévue par la convention ainsi qu'une provision de 1.000.000 d'euros HT au titre du préjudice d'exploitation qu'elle a subi en raison de l'abandon par la société Akerys du projet Ispoure ;

AUX MOTIFS PROPRES, SUBSTITUES A CEUX DES PREMIERS JUGES, QUE : « selon l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'un contrat conclu à durée déterminée est résilié de plein droit au terme convenu ou peut l'être par consentement mutuel ou unilatéralement si une clause résolutoire le prévoit et en définit les conditions ; qu'en dehors de ces cas, la résiliation anticipée à la seule initiative d'une partie constitue une faute qui engage la responsabilité de son auteur, à défaut pour celui-ci de justifier d'une cause étrangère ou de prouver la faute de son cocontractant ; qu'en l'espèce la SAS Akerys Promotion s'est, aux termes de la convention du 20 juin 2007, engagée à réaliser et achever un ensemble immobilier situé à Ispoure, destiné à l'exploitation d'une résidence de tourisme trois étoiles, et à le mettre à la disposition de l'exploitant, la SAS Odalys, dans un délai déterminé, soit pour le 1er avril 2009, en vue d'une exploitation à compter du 1er mai 2009 ; que la société Odalys s'est quant à elle engagée à assurer l'exploitation pendant neuf années à partir de la date d'ouverture de la résidence de tourisme, à faire bénéficier ladite résidence de son savoir faire et de sa renommée, notamment dans le cadre de la commercialisation immobilière de l'opération, et à régulariser concomitamment aux actes de vente avec les investisseurs du programme, un bail commercial de locaux nus conforme à un modèle annexé à la convention ; que la convention du 20 juin 2007 ne prévoit pas de clause résolutoire pouvant permettre à l'un des cocontractants de se délier de son engagement avant la survenance du terme convenu ; qu'or il résulte des pièces versées aux débats que la SAS Akerys Promotion a abandonné le projet de réalisation de cet ensemble immobilier, et a mis fin unilatéralement aux relations contractuelles au mois d'août 2008 ; qu'il lui appartient donc de démontrer l'existence d'un comportement fautif de la SAS Odalys de nature à justifier sa décision de rupture anticipée du contrat ; que la SAS Akerys invoque une perte de confiance liée au comportement de la SAS Odalys dans le cadre de l'exécution d'une autre convention du même type conclue en 2004 pour la réalisation et l'exploitation d'une résidence de tourisme située à Prayssac ; qu'elle reproche à celle-ci d'avoir donné congé aux investisseurs bailleurs de cette résidence à l'expiration de la première période triennale, violant ainsi ses engagements contractuels les plus substantiels, d'avoir causé un préjudice financier aux copropriétaires de la résidence, d'avoir endommagé l'image du promoteur à l'égard de ces derniers, et de l'avoir exposé à des actions en résolution de vente et en dommages, tous éléments suffisamment graves pour justifier la résiliation d'un contrat ayant le même objet, en raison d'une perte de confiance ; qu'il convient de noter que dans la convention conclue en 2004 comme dans celle de 2007, la société Odalys s'engageait à assurer l'exploitation de la résidence pendant une durée effective et continue de onze ans et six mois pour la première et de neuf ans pour la seconde, avec la faculté de se substituer toute autre personne dont elle serait garante ; que ces opérations étaient destinées à permettre à des investisseurs, dans le cadre de possibilités de défiscalisation prévues par la loi de finances du 30 décembre 1998 et les articles 199 decies E, F, G du code général des impôts, de récupérer immédiatement la TVA sur le prix d'acquisition, ainsi que de déduire certains frais des revenus locatifs imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ; que l'interruption du contrat initial de location de neuf années minimum entraînait, en application des articles 175 et suivants et 271 du même code, l'obligation de reverser intégralement au Trésor Public la TVA déduite ; qu'en cas de changement d'exploitant de la résidence au cours de la période couverte par l'engagement de location, le logement devrait en principe être loué au nouvel exploitant dans un délai d'un mois et jusqu'à la fin de cette période ; que la SAS Odalys avait parfaitement connaissance de ce contexte fiscal puisqu'aux termes du contrat de bail souscrit avec chaque acquéreur/investisseur, le preneur s'obligeait notamment à respecter les conditions imposées soit par l'instruction du 11 avril 1991 sur les résidences meublées avec services, soit par l'instruction du 9 juillet 1991 relative aux résidences de tourisme, pour permettre au bailleur d'exercer son droit à déduction et obtenir le remboursement de la TVA pendant toute la durée du bail ; qu'elle évoquait d'ailleurs expressément dans une plaquette publicitaire relative à l'opération de Prayssac les avantages fiscaux liés à un tel investissement, et précisait : « Spécialisée dans l'exploitation des résidences de tourisme classées, Odalys prend à bail l'ensemble des appartements de cette résidence pour une période ferme et renouvelable de onze ans » ; qu'en dépit de tels engagements, elle a décidé de résilier les baux conclus avec les investisseurs de la résidence de Prayssac à l'expiration de la première période triennale, en leur indiquant par lettre recommandée du 7 décembre 2007 qu'elle était confrontée à une activité économique très décevante l'amenant à réduire son activité, à une difficulté de commercialisation de la région, et à une non fidélisation de la clientèle ; qu'elle a effectivement fait délivrer les congés annoncés le 18 décembre 2007 pour le 1er juillet 2008, puis a renoncé en février 2008 à y donner suite, manifestement en raison de l'assignation en responsabilité délivrée à son encontre en janvier 2008 par le promoteur Akerys devant le tribunal de commerce de Paris, confronté à un risque de remise en cause de la pérennité de l'opération et d'actions pour le moins en dommages et intérêts des acquéreurs de lots qui se trouveraient en situation de perdre les avantages fiscaux associés à leur investissement ; que la SAS Odalys, qui s'était engagée à exploiter par elle-même ou par une autre personne qu'elle pouvait se substituer pendant une période de onze ans et six mois, ne justifie pas avoir présenté ou proposé un autre exploitant pour reprendre l'exploitation dont elle souhaitait se dégager pour un motif de

rentabilité insuffisante ; qu'elle ne peut se prévaloir des aménagements mentionnés dans une instruction fiscale figurant au bulletin officiel des impôts du 11 juillet 2008, dont il résulte qu'il est admis que la procédure de vacance du logement concerné avant sa location à un nouvel exploitant puisse, dans certains cas limitativement énumérés de défaillance de l'exploitant précédent, être supérieure à un mois, sans toutefois pouvoir excéder douze mois, dès lors d'une part qu'en décembre 2007 la reprise par un nouvel exploitant n'était même pas évoquée, d'autre part qu'il n'est pas démontré que cette tolérance était effectivement en application à ce moment-là ; qu'il apparaît que le comportement de la SAS Odalys dans le programme de Prayssac était fautif en ce que la résiliation des baux, à laquelle elle n'a renoncé que sous la pression d'une procédure contentieuse, était de nature à mettre gravement en difficulté l'économie globale de l'opération, et alors même que cette société avait pris l'engagement d'exploiter pendant une période de onze ans et six mois ; que cette attitude a nécessairement induit une perte de confiance de la part du promoteur qui a pu légitimement s'interroger sur la fiabilité de ce même cocontractant dans le cadre de la réalisation d'un projet similaire à Ispoure, perte de confiance qui a logiquement conduit ce dernier, certes dans un contexte économique peu favorable, confirmé par le refus du groupe dont dépendait l'appelante de reprendre le projet en question, à ne pas donner suite à cette opération et par voie de conséquence à mettre fin aux relations contractuelles avec la société Odalys ; que celle-ci n'est pas fondée à se prévaloir du maintien des relations contractuelles dans le cadre d'une autre opération déjà en cours à Gonnevilliers sur Honfleur, pour laquelle une convention avait été signée en septembre 2006, et les travaux de construction avaient été entrepris depuis le 21 novembre 2006 ; qu'il y a lieu d'observer que pour éviter de tels comportements préjudiciables à la sécurité financière de telles opérations, une loi est intervenue le 22 juillet 2009, créant un article L.145-7-1 du code de commerce qui dispose que les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidence de tourisme mentionnés à l'article L.321-1 du code de tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale ; que de plus la lecture des échanges de courriers intervenus entre les parties au cours du premier semestre 2008 montre que la SAS Odalys avait été informée à plusieurs reprises de la volonté de la SAS Akerys de ne pas donner suite au projet Ispoure ; qu'en conséquence la SAS Akerys Promotion, confrontée à l'attitude changeante et peu responsable de la SAS Odalys dans la gestion de la résidence de Prayssac, a pu sans commettre de faute mettre fin aux relations contractuelles nouées dans le cadre de la convention du 20 juin 2007 ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a débouté la SAS Odalys de l'ensemble de ses demandes (...)» ;

1/ ALORS QUE les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'une partie à un contrat à durée déterminée ne peut, sans commettre de faute, le résilier unilatéralement de manière anticipée, au mépris du terme fixé par le contrat lui-même, sauf à établir un comportement ou un manquement d'une particulière gravité imputable à son cocontractant ; qu'en admettant qu'un manquement de la société Odalys Résidences dans l'exécution d'un contrat antérieur et auquel n'était pas partie la société Akerys Promotion puisse servir de fondement à la rupture unilatérale par cette dernière du contrat distinct la liant à Odalys, la Cour d'appel a violé les articles 1134 et 1184 du Code civil ;

2/ ALORS QUE les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'une partie à un contrat à durée déterminée ne peut, sans commettre de faute, le résilier unilatéralement de manière anticipée, au mépris du terme fixé par le contrat lui-même, sauf à établir un comportement ou un manquement d'une particulière gravité imputable à son cocontractant ; qu'en retenant que la rupture unilatérale du contrat par la société Akerys Promotion n'était pas fautive sans avoir caractérisé le « comportement d'une gravité suffisante pour justifier une rupture unilatérale », la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1184 du Code civil ;

3/ ALORS QU'une partie à un contrat à durée déterminée ne peut, sans commettre de faute, le résilier unilatéralement de manière anticipée, au mépris du terme fixé par le contrat lui-même, sauf à établir un comportement ou un manquement d'une particulière gravité imputable à son cocontractant justifiant l'urgence de la cessation de la relation contractuelle ; qu'en retenant la validité de la rupture unilatérale par la SAS Akerys Promotion sans caractériser les circonstances qui lui auraient imposé d'agir rapidement et de se dispenser du recours naturel à une procédure de résolution judiciaire, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 du Code civil ;

4/ ALORS SUBSIDIAIREMENT QUE seule la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale et à ses risques et périls ; qu'en retenant que la résiliation unilatérale du contrat par la société Akerys se justifiait par le manquement de la société Odalys à ses engagements du fait de la résiliation de baux alors même qu'elle avait constaté que celle-ci avait renoncé à cette résiliation, la Cour d'appel, qui n'a pas recherché si ce repentir n'avait pas fait perdre au comportement de la société Odalys son caractère fautif, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 du Code civil ;

Composition de la juridiction : M. Espel (président), SCP Bouleuz, SCP Bénabent et Jéhannin
Décision attaquée : Cour d'appel Toulouse 2011-12-05 (Rejet)