

**Cour de cassation**

**chambre civile 2**

**Audience publique du 6 décembre 2018**

**N° de pourvoi: 17-17557**

ECLI:FR:CCASS:2018:C201496

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**Mme Flise (président), président**

Me Brouchet, SCP Zribi et Texier, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'ayant relevé appel d'une ordonnance de référé constatant la résiliation du bail commercial d'un local appartenant à la société civile immobilière Immobilia (la SCI), faute pour elle de s'être libérée des causes d'un commandement visant la clause résolutoire du bail, la société Les trois étoiles a déposé le 26 décembre 2016 de nouvelles conclusions accompagnées de nouvelles pièces ; que la clôture a été prononcée le 27 décembre 2016 ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Les trois étoiles fait grief à l'arrêt d'écarter les pièces n° 12 à 17 qu'elle a produites la veille de l'ordonnance de clôture, de constater la résiliation du contrat de bail liant les parties, d'ordonner son expulsion et de la condamner à verser à la SCI la somme de 5 773,87 euros alors, selon le moyen :

1°/ que le juge, qui se prononce sur la recevabilité de conclusions signifiées avant le prononcé de l'ordonnance de clôture, ne peut écarter des débats les pièces qui y sont jointes ; que la cour d'appel ne pouvait écarter les pièces produites au soutien de conclusions recevables, comme déposées avant l'ordonnance de clôture, sans violer les articles 15 et 16 du code de procédure civile ;

2°/ qu'en s'abstenant de préciser les circonstances particulières qui, si elle avait déclaré recevables les pièces nouvellement communiquées, auraient concrètement empêché que le respect du principe de la contradiction soit assuré, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 15 et 16 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que la société Les trois étoiles n'avait pu valablement s'expliquer sur les dernières pièces produites la veille de l'ordonnance de clôture, ce dont il résultait qu'elles n'avaient pas été communiquées en temps utile, la cour d'appel en a exactement déduit que ces pièces devaient être écartées des débats, quand bien même les dernières conclusions déposées par la société avaient été déclarées recevables ;

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

Mais sur le second moyen, pris en sa seconde branche :

Vu les articles 455 et 458 du code de procédure civile ;

Attendu que pour constater la résiliation du bail et ordonner l'expulsion de la société locataire, après avoir relevé que la société Les trois étoiles destinataire, le 11 février 2016, d'un commandement de payer, n'établissait pas avoir versé l'intégralité des sommes dues dans le délai d'un mois suivant ce commandement, l'arrêt retient que cette société justifiant qu'elle a entrepris des efforts pour régulariser sa dette, il peut être fait droit à sa demande de délais de paiement sollicitée en cause d'appel ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de la société Les trois étoiles faisant valoir que l'octroi de délais de paiement tant que la résiliation du bail n'était pas constaté par une décision passée en force de chose jugée, permettait la suspension des effets de la clause résolutoire, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences des textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il dit l'appel recevable, dit recevables les conclusions transmises par la société Les trois étoiles, et écarte les dernières pièces n° 12 à 17 produites par l'appelante la veille de la clôture, l'arrêt rendu le 2 mars 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; remet, en conséquence, sauf sur ces points, 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 Nîmes ;

Condamne la la société civile immobilière Immobilia aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile immobilière Immobilia à payer à la société Les trois étoiles 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six décembre deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Zribi et Texier, avocat aux Conseils, pour la société Les trois étoiles.

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société Les Trois Etoiles fait grief au jugement attaqué

D'AVOIR écarté les pièces n° 12 à 17 qu'elle a produites la veille de l'ordonnance de clôture, constaté la résiliation du contrat de bail liant les parties, ordonné son expulsion et DE L'AVOIR condamnée à verser à la SCI Immobilia la somme de 5 773,87 € ;

AUX MOTIFS QUE « la société Les Trois Etoiles, qui avait d'ores et déjà conclu dès le 26 août 2016, a changé d'avocat en cours de procédure ; qu'elle a effectivement déposé de nouvelles conclusions le 26 décembre 2016, accompagnées de six nouvelles pièces ; que l'ordonnance de clôture étant en date du 27 décembre 2016 et les conclusions de la société Les Trois Etoiles étant antérieures à cette date, il convient de les juger recevables ; qu'en revanche, les dernières pièces produites la veille de l'ordonnance de clôture devront être écartées puisque l'intimée n'a pas, valablement, pu s'expliquer sur ces pièces » ;

1°) ALORS QUE le juge, qui se prononce sur la recevabilité de conclusions signifiées avant le prononcé de l'ordonnance de clôture, ne peut écarter des débats les pièces qui y sont jointes ; que la cour d'appel ne pouvait écarter les pièces produites au soutien de conclusions recevables, comme déposées avant l'ordonnance de clôture, sans violer les articles 15 et 16 du code de procédure civile ;

2°) ALORS, à tout le moins, QU'en s'abstenant de préciser les circonstances particulières qui, si elle avait déclaré recevables les pièces nouvellement communiquées, auraient concrètement empêché que le respect du principe de la contradiction soit assuré, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 15 et 16 du code de procédure civile.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

La société Les Trois Etoiles fait grief à l'arrêt attaqué

D'AVOIR constaté la résiliation du contrat de bail liant les parties et ordonné son expulsion ;

AUX MOTIFS QUE « par contrat en date du 9 août 2006 la société Saphyr, aux droits de laquelle se trouve la SCI Immobilia, a donné à bail à la société Les Trois Etoiles un local commercial situé 57 rue de l'Aiguillerie à Montpellier moyennant le paiement d'un loyer annuel, payable par mois, de 9 840 € et d'une provision trimestrielle sur charges de 180 € ; que le 11 février 2016 la SCI Immobilia a fait délivrer à la société Les Trois Etoiles un commandement de payer une somme en principal de 2 065,20 €, ledit commandement comportant un décompte visant : loyer janvier 2016 = 972,60 €, loyer février 2016 = 972,60 €, provision charges 01/2016 = 60,00 € et provision charges 02/2016 = 60,00 € ; que la société Les Trois Etoiles fait valoir qu'un chèque de 1 032,60 € correspondant au loyer de décembre 2015 aurait été rejeté ; qu'elle aurait par la suite régularisé ce chèque impayé en versant, le 31 décembre 2015, 732,50 € par chèque et 300 € en espèce ; que cependant, même à supposer que ledit chèque ait été également rejeté comme elle l'indique, la cour ne trouve à son dossier aucun reçu relatif à ces sommes, même si elle explique avoir versé 740,00 € le 25 janvier pour régulariser ledit chèque ; qu'en tout état de cause, elle n'établit pas avoir versé l'intégralité des sommes dues à la date du 11 mars 2016, soit dans le délai d'un mois suivant le commandement de payer, étant précisé que les loyers sont payables d'avance et que la bailleuse était bien fondée à réclamer, au 11 février 2016, les loyers de janvier et de février dans la mesure où n'avait pas été apuré le solde du loyer de décembre ; qu'en outre, en totalisant les sommes que la société Les Trois Etoiles soutient avoir versé (en comptant la régularisation du loyer de décembre) il n'est pas justifié par elle du versement de la somme de 3 097,80 € de loyers qui correspond (en retenant le mois de décembre, qui était dû selon la société Les Trois Etoiles elle-même en l'état du rejet du chèque), aux mois de décembre 2015, janvier et février 2016 ; que par conséquent, en jugeant que le commandement de payer fondant les poursuites est demeuré infructueux dans le délai d'un mois, et en constatant l'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail, le premier juge a fait une exacte analyse des éléments de la cause » ;

1°) ALORS QUE le titulaire d'un bail commercial peut demander des délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire tant que la résiliation du bail n'est pas constatée par une décision passée en force de chose jugée ; qu'après avoir octroyé à la société Les Trois Etoiles un délai de paiement, la cour d'appel, qui était saisie d'une demande de suspension des effets de la clause résolutoire, ne pouvait ordonner la résiliation du bail commercial, sans violer l'article L. 145-41 du code de commerce ;

2°) ALORS, en toute hypothèse, QU'en ne répondant pas aux conclusions de la société Les Trois Etoiles faisant valoir que l'octroi de délais de paiement devait conduire la cour d'appel à suspendre les effets de la clause résolutoire (concl., pp. 9-10), la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Montpellier , du 2 mars 2017