

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 18 juin 2014

N° de pourvoi: 13-18369

ECLI:FR:CCASS:2014:C300833

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Rousseau et Tapie, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 27 mars 2013), que la société Transit est locataire de divers locaux appartenant à la société civile immobilière Transit (la SCI) selon bail renouvelé à compter du 1er mai 2007 ; que les parties ont convenu le 29 juin 2007 que le contrat de bail resterait en vigueur jusqu'au 31 décembre 2008 et que le preneur pourra y mettre un terme de façon anticipée à tout moment, moyennant un préavis de deux mois, sans que cette résiliation anticipée ne donne lieu à une quelconque indemnité ; que la société locataire a notifié à la SCI bailleuse un congé au 31 mars 2010 par lettre recommandée adressée le 29 janvier 2010 ; qu'après refus de la SCI à cette date de la remise des clefs, la société locataire a fait signifier par huissier de justice la lettre de congé du 29 avril 2010 ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de déclarer valable, avec effet au 31 mai 2010, le congé donné par la société locataire le 31 mars 2010, de limiter l'arriéré de loyers dus à une certaine somme et de la débouter de ses demandes de règlement de loyers postérieurs au 31 mai 2010, d'indemnité d'occupation et de clause pénale, alors, selon le moyen :

1°/ que le congé, en matière de bail commercial, doit être donné par acte extrajudiciaire, instrumenté par huissier de justice ; qu'en déclarant valable le congé délivré par la société Transit à la SCI Transit au moyen d'une lettre missive datée d'une 29 janvier 2010, motif pris que cette lettre avait fait l'objet d'une signification par huissier le 31 mars 2010, la cour d'appel a violé l'article L. 145-9 du code de commerce ;

2°/ que le congé, en matière de bail commercial, doit être donné par acte extrajudiciaire, instrumenté par huissier de justice ; qu'en décidant que l'acte de signification du 31 mars 2010 pouvait valoir congé régulier, après avoir pourtant constaté que cet acte se bornait à porter à la connaissance de la SCI Transit la lettre missive de résiliation du bail de la société Transit en date du 29 janvier 2010, ce dont il résultait que cet acte ne procédait pas lui-même à la résiliation du bail, la cour d'appel a violé l'article L. 145-9 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'acte extrajudiciaire intitulé « signification de lettre missive » précisait à la SCI que lui était signifié un courrier l'informant de la résiliation du bail pour le 31 mars 2010 et lui recommandait de lire avec attention la lettre jointe datée du 29 janvier 2010 portant la référence : « Résiliation du bail du 30 avril 1998 », la cour d'appel a exactement retenu que cette signification constituait un congé valable dont l'effet devait être repoussé au terme du préavis contractuel ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Transit aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Transit, la condamne à payer à la société Transit la somme de 3 000 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour la SCI Transit

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré valable, avec effet au 31 mai 2010, le congé donné par la SARL Transit le 31 mars 2010 puis d'avoir, en conséquence, limité à la somme de 5.360 €, l'arriéré de loyers dus par la SARL Transit à la SCI Transit, condamné la SCI Transit à payer à la SARL Transit la somme de 4.112,16 € au titre du dépôt de garantie, ordonné la compensation entre ces deux sommes et débouté la SCI Transit de ses demandes de règlement de loyers postérieurs au 31 mai 2010, d'indemnité d'occupation et de clause pénale,

AUX MOTIFS QU'endroit, l'article L 145-9, alinéa 5, du code de commerce, tant dans sa version actuelle que dans celle applicable en l'espèce dispose :

« Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné »;

qu'en fait, l'avenant du 29 juin 2007 au bail commercial liant les parties, visant seul au demeurant l'article L145-9 du code de commerce prévoyait que :

« Par dérogation à la disposition "durée" du bail, les parties sont convenues que le bail restera en vigueur en toutes ses dispositions jusqu'au 31 décembre 2008, étant précisé que le Preneur pourra y mettre un terme de façon anticipée à tout moment, moyennant un préavis de deux mois, sans que cette résiliation anticipée ne donne lieu à une quelconque indemnité, ce que le Bailleur accepte expressément » ;

qu'il n'est plus contesté que le congé donné par lettre recommandée avec AR du 29 janvier 2010 ne pouvait valoir congé régulier, mais c'est à bon droit que le premier juge a dit que constituait un congé valable au 31 mai 2010, issue du préavis, la signification par huissier le 31 mars 2010 de la lettre recommandée du 19 lire 29 janvier 2010 en rappelant l'objet de cette lettre, à savoir la résiliation du bail ;

qu'en effet, la seule obligation faite par l'article L 145-9, alinéa 5 précité, au preneur qui donne congé, est de le faire par acte extra judiciaire ;

qu'aucune mention particulière, notamment relative aux motifs de la résiliation, ne lui est imposée ;

qu'il suffit qu'il mentionne clairement son intention de mettre fin au bail ;

que l'huissier, par la signification du 31 mars intitulée « signification de lettre missive » précisait à la SCI Transit que lui était signifiée :

« "Un courrier de ma requérante en date à Cournon du 29 janvier 2010, avec accusé de réception du 1 er février 2010 sur une page, vous informant de la résiliation du contrat de bail dont s'agit, pour le 31 mars 2010, avec copie de l'accusé de réception correspondant.

Je vous recommande de lires (sic) ces documents avec soin, vous déclarant que la présente signification est faite à telles fins et tels égards que de droit ; la lettre jointe datée du 29 janvier 2010 portant la référence : "Résiliation du bail du 30 avril 1998" » ;

qu'il n'y avait donc aucune ambiguïté sur la teneur de l'acte extrajudiciaire, la SCI Transit étant d'ailleurs parfaitement avertie, ayant été totalement taisante après la réception initiale de la lettre recommandée du 29 janvier 2010 et n'ayant manifesté son désaccord que près de deux mois après, soit le 26 mars après que la SARL Transit lui ait, par son courrier du 24 mars, proposé un état des lieux de sortie et la remise des clés le 31 mars 2010, et demandé de lui faire connaître ses possibilités en cas d'indisponibilité aux horaires et dates prévues, ladite SCI Transit ayant simplement répondu :

«Je reste dans l'attente d'une notification d'un congé dans la forme légale pour convenir avec vous d'une date d'état des lieux » ;

qu'au surplus, il est constant que l'effet d'un congé donné pour une date antérieure à celle légalement ou contractuellement prévue peut être justement repoussée à cette dernière

date ;

qu'en conséquence, le jugement critiqué sera confirmé en ce qu'il a déclaré le congé valablement donné le 31 mars 2010 avec effet au 31 mai 2010, et également en ses autres dispositions, la cour adoptant expressément ses motifs pertinents de ces autres chefs, en l'absence d'éléments nouveaux en cause d'appel, notamment concernant les demandes de règlement de loyers postérieurs au 31 mai 2010 et d'indemnité d'occupation présentées par la SCI Transit, et celle de la SARL Transit à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, en relevant au surplus que rien n'interdit de libérer les lieux loués avant la date de fin de bail et que la SCI Transit, depuis les procès-verbaux de constat du 31 mars 2010 d'état des lieux et de refus de remise des clés, soit depuis près de trois ans, n'émet aucune observation sur ledit état des lieux ni ne donne d'informations sur le bien concerné,

ALORS QUE le congé, en matière de bail commercial, doit être donné par acte extrajudiciaire, instrumenté par huissier de justice ; qu'en déclarant valable le congé délivré par la SARL Transit à la SCI Transit au moyen d'une lettre missive datée d'une 29 janvier 2010, motif pris que cette lettre avait fait l'objet d'une signification par huissier le 31 mars 2010, la cour d'appel a violé l'article L145-9 du code de commerce,

ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE le congé, en matière de bail commercial, doit être donné par acte extrajudiciaire, instrumenté par huissier de justice ; qu'en décidant que l'acte de signification du 31 mars 2010 pouvait valoir congé régulier, après avoir pourtant constaté que cet acte se bornait à porter à la connaissance de la SCI Transit la lettre missive de résiliation du bail de la SARL Transit en date du 29 janvier 2010, ce dont il résultait que cet acte ne procédait pas lui-même à la résiliation du bail, la cour d'appel a violé l'article L 145-9 du code de commerce.-

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Riom , du 27 mars 2013