

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 19 décembre 2012

N° de pourvoi: 11-24.251

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Baraduc et Duhamel, 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 :

Vu l'article L. 145-17, I, 1° du code de commerce, ensemble les articles L. 145-10 et L. 145-14 du même code ;

Attendu que le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant ; que toutefois, s'il s'agit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser ; que cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 23 juin 2011), que par acte du 6 juin 1996, Mme X..., aux droits de laquelle vient la SCI AAD Amiens (la SCI), a donné à bail commercial à la société Oliver divers locaux et que par acte du 20 mars 2007, cette dernière a sollicité le renouvellement de son bail ; que par acte du 20 juin 2007, la SCI a refusé le renouvellement sans offrir d'indemnité d'éviction, en invoquant un défaut d'entretien des étages, délivrant le même jour une mise en demeure de réaliser des travaux d'entretien ; que la société Oliver a alors assigné la SCI pour obtenir le renouvellement du bail et la condamnation du bailleur à réaliser des travaux dans les étages ;

Attendu que pour accueillir ces demandes, l'arrêt retient que la SCI a notifié son refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction pour défaut d'entretien alors qu'elle n'était autorisée à invoquer un tel manquement qu'à la condition qu'elle ait, un mois auparavant, par acte extrajudiciaire, mis en demeure la société Oliver d'avoir à mettre fin à l'infraction, ce qu'elle n'a pas fait, n'ayant procédé à la mise en demeure en question que le jour même, que la SCI est ainsi réputée avoir rejeté, sans aucun motif, la demande de renouvellement de bail, que ce refus est donc nul et le renouvellement de bail de droit dès lors que la présente procédure ne se situant pas dans le cadre d'un congé mais d'une demande de renouvellement, le refus opposé par le bailleur à une telle demande n'est pas équivalent à un congé qui, en cas d'invalidation, n'est pas annulé mais assorti d'une indemnité d'éviction ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le bailleur est toujours en droit de refuser le renouvellement du bail expiré en payant une indemnité d'éviction et qu'en l'état d'un refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes, l'absence de mise en demeure régulière, si elle est établie, laisse subsister le refus de renouvellement mais ouvre droit, pour le preneur, au paiement d'une indemnité d'éviction, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 juin 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; remet, en conséquence, 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 Reims ;

Condamne la société Oliver aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Oliver à payer la somme de 2 500 euros à la société AAD Amiens ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf décembre deux mille douze.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Baraduc et Duhamel, avocat aux Conseils, pour la société AAD Amiens.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le refus de renouvellement du bail opposé par la SCI AAD Amiens était nul et de nul effet, d'avoir condamné la SCI à

renouveler le bail du 6 juin 1996 au profit de la société Oliver aux mêmes charges et conditions, et d'avoir condamné la SCI AAD Amiens à effectuer un enduit sur l'ensemble des façades arrières de l'immeuble et à mettre en conformité les fenêtres des étages ;

AUX MOTIFS QUE le bail soumis au « statut » et non résilié ne cesse, par dérogation aux règles de droit commun, que par l'effet d'un congé donné par le bailleur ou d'une demande de renouvellement présentée par le locataire de sorte que, à défaut de l'une ou de l'autre, le bail se poursuit par tacite reconduction (avec certaines conséquences au bout de douze ans) ; que le congé doit être donné, au moins six mois à l'avance avant l'expiration du bail ou de chaque période, par acte extrajudiciaire comportant les motifs de la décision et emporte, sauf exception, paiement d'une indemnité d'éviction au locataire ; que la demande de renouvellement doit être adressée par le locataire, par acte extrajudiciaire, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail soit à tout moment de sa reconduction et emporte obligation pour le bailleur de donner une réponse motivée dans les trois mois (car à défaut de réponse, il est réputé avoir accepté) et emporte également, sauf exception, paiement d'une indemnité d'éviction au locataire ; que si, par application des dispositions de l'article L 145-17-1 du code de commerce, le bailleur peut refuser le renouvellement sans payer d'indemnité en présence d'un comportement fautif du locataire constituant un motif grave et légitime de non-renouvellement, c'est à la condition qu'il délivre au préalable, par acte extrajudiciaire motivé, une mise en demeure d'avoir, sous un mois, à cesser le comportement incriminé et qu'à défaut de cette formalité l'infraction commise par le locataire ne peut être invoquée par le bailleur, étant précisé qu'il est fait obligation au juge, saisi d'un refus de renouvellement, de rechercher si le bailleur a bien procédé à cette mise en demeure ; qu'en l'espèce, alors que son bail s'était poursuivi par tacite reconduction à compter du 31 mai 2005, la société Oliver a demandé à Mme X..., son bailleur, par acte extrajudiciaire du 20 mars 2007, le renouvellement du dit bail aux mêmes charges et conditions, emportant obligation pour la société AAD Amiens, venue entre temps aux droits et obligation de Mme X... par l'acquisition qu'elle avait faite des locaux loués, de donner une réponse motivée dans les trois mois, soit avant le 20 juin 2007 à minuit ; que, par acte judiciaire du 20 juin 2007 délivré à 11 h. 47, la société AAD Amiens a notifié, à la société Oliver, son refus de renouveler le bail et, ce, sans offre d'indemnité d'éviction, aux motifs que cette société avait gravement manqué à ses obligations contractuelles en n'entretenant pas les étages ; que la

société AAD Amiens n'était autorisée à invoquer un manquement au bail commis par sa locataire qu'à la condition qu'elle ait, un mois auparavant, par acte extrajudiciaire, mis en demeure la société Oliver d'avoir à mettre fin à l'infraction et force est de constater, au cas particulier, que, si la société AAD Amiens a bien procédé à la mise en demeure en question, elle ne l'a pas fait «un mois auparavant» mais le jour même ; que l'examen des actes d'huissier permet de constater, en effet, que l'acte portant mise en demeure d'avoir à faire cesser l'infraction a été délivré le 20 juin 2007 à 11 h. 44 et que l'acte portant refus de renouvellement a été délivré le 20 juin 2007 à 11 h. 47 ; qu'il en résulte que la société AAD Amiens est réputée avoir rejeté, sans aucun motif, la demande de renouvellement du bail ; que le refus ainsi opposé à cette demande de renouvellement est donc nul et de nul effet ; que le renouvellement de bail est donc de droit puisque la demande en a été faite dans les formes et délais prévus par la loi et qu'aucune réponse n'a été apportée à cette demande dans les délais prévus ; que la cour, par ces motifs substitués à ceux des premiers juges, confirmera donc le jugement en ce qu'il a dit que le refus de renouvellement du bail délivré par la société AAD Amiens était nul et de nul effet et en ce

qu'il a condamné, en conséquence, la dite société à renouveler le bail du 6 juin 1996 au profit de la société Oliver aux mêmes charges et conditions ; que pour faire reste de droit de l'argumentation du bailleur qui soutient que « à supposer que le congé délivré n'ait pas été suffisamment motivé, une telle situation aurait du conduire le premier juge, non pas à ordonner le renouvellement du bail, mais à entériner le congé tout en condamnant le bailleur à verser une indemnité d'éviction car un congé sans indemnité d'éviction pour motif grave et légitime, invalidé par le juge, a les mêmes effets qu'un congé pur et simple avec refus de renouvellement » , la cour rappellera à l'intéressée que la présente procédure ne se situe pas dans le cadre d'un congé mais dans le cadre d'une demande de renouvellement et que le refus opposé par le bailleur à une telle demande n'est pas équivalent à un congé, car ce dernier obéit à des règles propres et totalement autonomes, de sorte que l'invalidation d'un refus n'a pas les mêmes conséquences que l'invalidation d'un congé ; qu'en clair, l'invalidation du refus qu'elle a opposé à la demande de renouvellement de bail de la société Oliver (laquelle avait le droit de présenter cette demande à tout moment de la reconduction) conduit à un renouvellement de droit de ce bail, tandis que l'invalidation d'un congé (qu'elle aurait dû délivrer 6 mois avant l'expiration de la période triennale en cours, soit le 30 mai 2008) aurait conduit à entériner le congé tout en l'assortissant d'une indemnité d'éviction ;

ALORS QUE le bailleur peut refuser le renouvellement du bail commercial ; que le non-respect du délai d'un mois entre la mise en demeure de faire cesser l'infraction au bail délivrée au preneur et le refus de renouvellement pour motif grave et légitime ne rend pas nul le congé, qui subsiste, mais oblige le bailleur à payer une indemnité d'éviction ; qu'en décidant néanmoins le contraire, la cour d'appel a violé les articles L 145-10, L 145-14 et L 145-17 du code de commerce.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 23 juin 2011