Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 28 juin 2018

N° de pourvoi: 17-18.756

ECLI:FR:CCASS:2018:C300702

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Boullez, SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, 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 (Colmar, 29 mars 2017), que la SCI Constant, propriétaire d'un local à usage commercial donné à bail à M. Y..., lui a délivré un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'une indemnité d'éviction ; que M. Y... a assigné la bailleuse en annulation du congé et paiement d'une indemnité d'éviction ;

Attendu que la SCI Constant fait grief à l'arrêt de la condamner au paiement d'une indemnité d'éviction, alors, selon le moyen :

1°/ que la nullité d'un congé entraîne sa disparition rétroactive et laisse subsister le bail dont l'exécution se poursuit jusqu'à ce qu'un nouveau congé soit donné ; que dès lors, en faisant droit à la demande de M. Y... tendant à obtenir une indemnité d'éviction après avoir prononcé la nullité du congé donné par la SCI Constant le 27 novembre 2012, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations, a violé les articles L. 145-9, L. 145-14 et L. 145-17 du code de commerce ;

2°/ qu'en tout état de cause, si la demande en constat de la nullité du congé pour défaut de motif ne peut priver le preneur de son droit à indemnité d'éviction, c'est à la condition

qu'il ait quitté les lieux sans attendre l'issue de la procédure judiciaire qu'il a initiée et ait ainsi mis un terme au bail du fait du bailleur ; que dès lors, en se bornant à retenir, pour faire droit à la demande de M. Y... tendant à obtenir une indemnité d'éviction, que la nullité du bail ne pouvait le priver de son droit à indemnité, sans constater qu'il avait quitté les lieux et que le bail ne pouvait donc plus recevoir exécution, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 145-9, L. 145-14 et L. 145-17 du code de commerce ;

3°/ que le juge est tenu de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; que dès lors, en retenant, par des motifs adoptés, pour faire droit à la demande de M. Y... tendant à obtenir une indemnité d'éviction que la nullité du congé n'empêchait pas celui-ci de produire effet ayant pour conséquence le versement de l'indemnité d'éviction, que M. Y... ne s'opposait pas à l'application de ce principe, pourtant erroné, la cour d'appel, qui s'est fondé sur une circonstance inopérante, a violé l'article 12 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'un congé délivré sans motif ou pour motifs équivoques par le bailleur produit néanmoins ses effets et met fin au bail commercial, dès lors que le bailleur est en toujours en droit de refuser le renouvellement du bail à la condition de payer une indemnité d'éviction (3e Civ., 1er février 1995, pourvoi n° 93-14.808, Bull. 1995, III, n° 35 ; 3e Civ., 28 octobre 2009, pourvois n° 07-18.520 et 08-16.135, Bull. 2009, III, n° 234) ; que la nullité de ce congé prévue par l'article L. 145-9 du code de commerce est une nullité relative qui ne peut être soulevée que par le preneur ; que celui-ci peut soit renoncer à la nullité du congé en sollicitant une indemnité d'éviction et en se maintenant dans les lieux en l'attente de son paiement en application de l'article L. 145-28 du même code, soit s'en prévaloir en optant pour la poursuite du bail ; que, par suite, la circonstance que le preneur reste ou non dans les lieux est sans incidence sur les effets du congé irrégulier ;

Et attendu qu'ayant retenu, souverainement, par des motifs non critiqués, que le congé était équivoque et insuffisamment motivé et, à bon droit, que la nullité du congé ne pouvait priver le preneur de son droit à indemnité d'éviction, la cour d'appel en a exactement déduit, abstraction faite d'un motif surabondant et sans être tenue de procéder à une recherche inopérante, que la demande de paiement de l'indemnité d'éviction était justifiée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Constant aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Constant et la

condamne à payer à M. Y... 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 vingt-huit juin deux mille dix-huit.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour la SCI Constant

La Sci Constant fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir jugé que M. Y... était fondé à obtenir une indemnité d'éviction, après avoir prononcé la nullité du congé du 27 novembre 2012 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE c'est à fort juste titre que le tribunal, après avoir constaté que les parties ont renoncé aux effets du congé du 28 juin 2012, a prononcé la nullité du congé du 27 novembre 2012, et qu'il doit être confirmé sur ce point ; que contrairement aux affirmations de l'appelante, le jugement entrepris n'est entaché d'aucune incohérence manifeste pour avoir prononcé la nullité du congé, et par ailleurs, avoir reconnu le droit à une indemnité d'éviction ; qu'en effet, il est constant que la sanction du congé non motivé ou insuffisamment motivé, est la nullité, mais que cette nullité ne peut priver le locataire de son droit à indemnité d'éviction (Cour de cassation 19 février 2014) ; que par conséquent le jugement doit également être confirmé en ce qu'il dit et juge que M. Y... est fondé à obtenir une indemnité d'éviction ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il convient de prononcer la nullité du congé du 27 novembre 2012 ; qu'il est admis qu'en cas de refus de renouvellement du bail opposé par le propriétaire, la nullité du congé n'empêche pas celui-ci de produire effet, l'absence de la régularité de l'acte ayant pour conséquence le versement d'une indemnité d'éviction (en ce sens, Cass. Com., 28 octobre 2009, Cass. Civ. 19 décembre 2012) ; que M. Y... demande l'application de ce principe auquel le bailleur ne s'oppose pas en cas de nullité du congé ;

1./ ALORS QUE la nullité d'un congé entraîne sa disparition rétroactive et laisse subsister le bail dont l'exécution se poursuit jusqu'à ce qu'un nouveau congé soit donné ; que dès lors, en faisant droit à la demande de M. Y... tendant à obtenir une indemnité d'éviction après avoir prononcé la nullité du congé donné par la SCI Constant le 27 novembre 2012, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations, a violé les articles L. 145-9, L. 145-14 et L. 145-17 du code de commerce ;

2./ ALORS, en tout état de cause, QUE si la demande en constat de la nullité du congé pour défaut de motif ne peut priver le preneur de son droit à indemnité d'éviction, c'est à la condition qu'il ait quitté les lieux sans attendre l'issue de la procédure judiciaire qu'il a initiée et ait ainsi mis un terme au bail du fait du bailleur ; que dès lors, en se bornant à retenir, pour faire droit à la demande de M. Y... tendant à obtenir une indemnité d'éviction,

que la nullité du bail ne pouvait le priver de son droit à indemnité, sans constater qu'il avait quitté les lieux et que le bail ne pouvait donc plus recevoir exécution, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 145-9, L. 145-14 et L. 145-17 du code de commerce ;

3./ ALORS, enfin, QUE le juge est tenu de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; que dès lors, en retenant, par des motifs adoptés, pour faire droit à la demande de M. Y... tendant à obtenir une indemnité d'éviction que la nullité du congé n'empêchait pas celui-ci de produire effet ayant pour conséquence le versement de l'indemnité d'éviction, que M. Y... ne s'opposait pas à l'application de ce principe, pourtant erroné, la cour d'appel, qui s'est fondé sur une circonstance inopérante, a violé l'article 12 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Colmar , du 29 mars 2017