

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 3 juillet 2013

N° de pourvoi: 12-17.914

ECLI:FR:CCASS:2013:C300812

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Bénabent et Jehannin, SCP Gatineau et Fattaccini, 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 (Douai, 16 février 2012), que par acte du 28 février 1998, la société Hays logistique France, aux droits de laquelle vient la société Immobilière Erteco (la société Erteco) a donné à bail à la société Bertelsmann services France, aux droits de laquelle vient la société ASF Arvato services France (la société Arvato) des locaux à usage de bureaux à compter du 1er mars 1998 ; que le bail a été renouvelé à compter du 1er mars 2007 ; que par acte du 31 août 2009, la société Arvato a donné congé pour le 31 mars 2010 ; que la société Erteco prétendant que le congé n'avait pu prendre effet qu'au 28 février 2013, la société Arvato l'a assignée en fixation de la date d'effet du congé ;

Attendu que la société Erteco fait grief à l'arrêt de dire que le congé signifié le 31 août 2009 prenait effet le 28 février 2010, alors, selon le moyen :

1°/ que le preneur commercial qui entend mettre fin au contrat de bail en cours ne peut le faire, en l'absence de mention spécifique du contrat, que pour les dates anniversaires des troisième, sixième et neuvième années ; que l'erreur dans la date d'échéance du congé délivré pour une date ne correspondant pas à l'une de ces échéances contractuelles, si elle n'entraîne pas la nullité du congé, ne peut avoir pour conséquence de voir les effets de ce congé anticipés à l'échéance triennale précédente mais doit, tout au contraire, entraîner le report desdits effets à l'échéance triennale suivante ; qu'en énonçant en l'espèce que le congé délivré le 31 août 2009 pour le 31 mars 2010 ̈ date ne correspondant à aucune échéance contractuelle ̈ devait néanmoins voir ses effets

anticipés au 28 février 2010, date de la première échéance triennale, cependant que les effets dudit congé ne pouvaient qu'être reportés à l'échéance de la période triennale suivante, soit le 28 février 2013, la cour d'appel a méconnu les conséquences légales de ses propres constatations en violation des articles L. 145-4 et L. 145-9 du code de commerce ;

2°/ que le congé délivré le 31 août 2009 mentionnait que le contrat de bail devait « prendre fin le 28 février 2010 » et ne faisait aucunement état de « l'expiration d'une période triennale » ; qu'en énonçant cependant, pour qualifier de « sans équivoque » la volonté du preneur de mettre fin au bail à l'expiration de la première période triennale, que le congé « énonce exactement que l'échéance de la période triennale est le 28 février 2010 », la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de cet acte en violation de l'article 1134 du code civil ;

3°/ qu'en énonçant que la volonté du preneur de mettre fin au bail à la date d'expiration de la première période triennale, soit le 28 février 2010, était sans équivoque, tout en constatant elle-même que le congé énonçait expressément avoir été donné pour le 31 mars 2010, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de cet acte, en violation de l'article 1134 du code civil ;

4°/ que le délai régissant la délivrance d'un congé commercial, qui court à rebours à partir d'une date déterminée à l'avance, n'est pas soumis aux règles de computation des délais édictées par les articles 640 et suivants du code de procédure civile qui ne concernent que les délais de procédure ; qu'en décidant du contraire, la cour d'appel a violé par fausse application les articles 641 et 642 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que les dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce dans sa rédaction issue de la loi du 4 août 2008, relatives à la date pour laquelle le congé devait être donné, n'avaient vocation à s'appliquer qu'en cas de tacite prorogation du bail et non à l'occasion d'un congé donné en fin de période triennale et que le congé devait donc être donné pour la fin de période triennale, soit en l'espèce le 28 février 2010, la cour d'appel, qui a relevé par motifs propres et adoptés, sans dénaturer, que le congé, dont la régularité formelle n'était pas contestée, était délivré pour une date différente de l'échéance prévue au bail et pour le dernier jour du trimestre civil mais qu'il traduisait la volonté non équivoque du preneur de mettre fin au bail à l'expiration de la première période triennale, énonçait que le bail prenait fin au 28 février 2010 et que le bailleur, qui avait toujours soutenu que le dernier jour du trimestre civil visé à l'article L. 145-9 était étranger au congé donné pour une échéance triennale, ne s'y était jamais trompé, en a justement déduit que l'erreur commise par la société Arvato sur la date à laquelle son congé devait produire effet n'affectait pas son efficacité ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant à bon droit retenu par motifs propres et adoptés que la règle de computation des délais fixée par l'article 641 du code de procédure civile s'appliquait au congé donné en application de l'article L. 145-4 du code de commerce, la cour d'appel en a justement déduit que le congé signifié le 31 août 2009 respectait le délai de six mois imposé par l'article L. 145-9 du même code et qui expirait le dernier jour du mois de février 2010 ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Erteco aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Erteco à payer la somme de 3 000 euros à la société Arvato services France ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois juillet deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bénabent et Jehannin, avocat aux Conseils, pour la société Immobilière Erteco

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement de première instance ayant dit que le congé signifié le 31 août 2009 par la SARL ARVATO SERVICES FRANCE à la société IMMOBILIERE ERTECO pour mettre fin au bail des locaux à usage de bureaux sis rue des Frères Lumière à Vendin le Vieil prendra effet le 28 février 2010 ;

AUX MOTIFS QUE « le bail litigieux rappelle, dans le paragraphe relatif à sa durée, que le « preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale » ; qu'aux termes de l'article L 145-4 du Code de commerce « le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L 145-9 » ; qu'aux termes de cet article, dans sa rédaction issue de la loi du 4 août 2008 applicable à la cause « par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance » ; que ces nouvelles dispositions, en ce qui concerne la date pour laquelle le congé doit être donné, lorsque l'échéance contractuelle n'est pas celle de la fin d'un trimestre civil, comme c'est le cas en l'espèce, ont vocation à s'appliquer en cas de tacite prorogation du bail, mais non à l'occasion d'un congé donné en fin de période triennale ; qu'en l'espèce, la fin de la période triennale étant le 28 février 2010, il appartenait à la société ARVATO de donner congé pour cette date, ce qu'elle n'a pas fait puisqu'il ressort de l'acte d'huissier que le congé a été délivré pour le 31 mars 2010, dernier jour du trimestre civil ; que cependant, ce congé dont la régularité formelle n'est pas contestée, délivré pour une date différée de l'échéance prévue par le bail, n'est pas nul ; qu'ainsi que l'ont retenu les premiers juges, il doit produire ses effets à la date du 28 février 2010 dès lors que la volonté du preneur de mettre fin au bail à l'expiration de la première période triennale est sans

équivoque aux termes du congé luimême qui n'a pu tromper le bailleur, que le congé énonce exactement que l'échéance de la période triennale est le 28 février 2010 et qu'il respecte le délai de six mois avant cette échéance ; qu'en effet la computation du délai s'effectuant conformément aux dispositions de l'article 641 du Code de procédure civile, le délai expire à vingt-quatre heures le jour du dernier mois portant le même quantième ; qu'à défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois ; que le jugement sera en conséquence confirmé » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QU' « aux termes de l'article L 145-4 du Code de commerce, le preneur a, à défaut de convention contraire, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délai de l'article L 145-9 qui, dans sa rédaction issue de la loi du 4 août 2008 applicable au litige dispose que, par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux commerciaux ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance ; que selon l'article 1737 du code civil, le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé et l'article L 145-9 du Code de commerce déroge à cette règle en ce sens que le bail commercial ne cesse que par l'effet d'un congé ; que selon l'article 1736 du même code, si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux et l'article L 145-9 du Code de commerce déroge donc à cette règle en ce sens que le bail commercial ne cesse que moyennant un préavis de six mois et non moyennant les délais fixés par l'usage des lieux ; que la disposition impérative de l'article L 145-4 alinéa 2 du Code de commerce cependant ne confère au preneur la faculté de donner congé qu'à l'expiration d'une période triennale ; que dès lors, à défaut de congé le bail se prolonge au-delà du terme fixé par le contrat il devient à durée indéterminée et la loi fixe au dernier jour du trimestre civil la date pour laquelle il peut être donné ; que le premier alinéa de l'article L 145-9 du Code de commerce n'a pas d'autre objet que d'énoncer les deux dérogations aux principes posés par les articles 1736 et 1737 du Code civil et de fixer la date pour laquelle doit être donné le congé lorsque le bail s'est prolongé au-delà de son terme et il ne modifie en rien le principe posé par l'article L 145-4 et rappelé par l'alinéa 2 de l'article L 145-9 selon lequel le bail a bien vocation à prendre fin au terme fixé par le contrat ; que le dernier trimestre civil ne peut donc être retenu dans l'hypothèse d'un congé donné à l'expiration d'une période triennale et le bail consenti en l'espèce suivant acte du 28 février 1998 ayant été renouvelé à compter du 1er mars 2007, la première période triennale expirait le 28 février 2010 et il appartenait à la société Arvato de donner congé pour cette date et au moins six mois à l'avance ; que selon l'article 641 du Code de procédure civile, lorsqu'un délai est exprimé en mois, ce délai expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'évènement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai ; qu'à défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois ; que cette règle de portée générale s'applique notamment au congé donné en application de l'article L 145-4 du Code de commerce ; que le congé signifié le 31 août 2009 respecte donc le délai de six mois imposé par l'article L 145-9 du Code de commerce qui expirait le dernier jour du mois de février 2010, à défaut de quantième identique ; qu'il est constant que si aucune forme ne s'impose pour la rédaction d'un congé, il doit prévenir de manière non équivoque le co-contractant de la volonté de mettre fin au bail pour la date précisée ; qu'en l'espèce, le congé signifié le 31 août 2009 énonce : - que le bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 01/03/1998 pour se terminer le 28/02/2007 et a été reconduit à compter du 28/02/2007 pour prendre fin le 28 février 2010 ; que le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale ; que le congé est donné pour mettre

fin au bail en cours - que conformément aux dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce, le congé est donné pour le 31 mars 2010 ; qu'il apparaît ainsi que c'est par suite d'une mauvaise lecture de l'alinéa 1er de l'article L 145-9 du Code de commerce qu'il n'est pas le seul à avoir fait que le locataire a donné congé pour le 31 mars 2010, alors que son congé énonce exactement que l'échéance de la période triennale est au 28 février 2010 et qu'il respecte le délai de six mois avant cette échéance ; que la volonté de la société Arvato de mettre fin au bail à l'échéance triennale ne fait aucun doute et la société Erteco qui a toujours affirmé que le dernier jour du trimestre civil visé à l'article L 145-9 du Code de commerce dans sa rédaction applicable au litige est étranger au congé donné pour une échéance triennale ne s'y est jamais trompée ; que l'erreur que la société Arvato a seule commise quant à la date à laquelle son congé produirait son effet n'affecte pas son efficacité et il convient de dire et juger que le congé signifié le 31 août 2009 produira ses effets à la date du 28 février 2010 » ;

1°/ ALORS QUE le preneur commercial qui entend mettre fin au contrat de bail en cours ne peut le faire, en l'absence de mention spécifique du contrat, que pour les dates anniversaires des troisième, sixième et neuvième années ; que l'erreur dans la date d'échéance du congé délivré pour une date ne correspondant pas à l'une de ces échéances contractuelles, si elle n'entraîne pas la nullité du congé, ne peut avoir pour conséquence de voir les effets de ce congé anticipés à l'échéance triennale précédente mais doit, tout au contraire, entraîner le report desdits effets à l'échéance triennale suivante ; qu'en énonçant en l'espèce que le congé délivré le 31 août 2009 pour le 31 mars 2010 ; date ne correspondant à aucune échéance contractuelle ; devait néanmoins voir ses effets anticipés au 28 février 2010, date de la première échéance triennale, cependant que les effets dudit congé ne pouvaient qu'être reportés à l'échéance de la période triennale suivante, soit le 28 février 2013, la Cour d'appel a méconnu les conséquences légales de ses propres constatations en violation des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce ;

2°/ ALORS QUE le congé délivré le 31 août 2009 mentionnait que le contrat de bail devait « prendre fin le 28 février 2010 » et ne faisait aucunement état de « l'expiration d'une période triennale » ; qu'en énonçant cependant, pour qualifier de « sans équivoque » la volonté du preneur de mettre fin au bail à l'expiration de la première période triennale, que le congé « énonce exactement que l'échéance de la période triennale est le 28 février 2010 », la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de cet acte en violation de l'article 1134 du Code civil ;

3°/ ALORS QU'en énonçant que la volonté du preneur de mettre fin au bail à la date d'expiration de la première période triennale, soit le 28 février 2010, était sans équivoque, tout en constatant elle-même que le congé énonçait expressément avoir été donné pour le 31 mars 2010, la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de cet acte, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

4°/ ALORS QUE subsidiairement, le délai régissant la délivrance d'un congé commercial, qui court à rebours à partir d'une date déterminée à l'avance, n'est pas soumis aux règles de computation des délais édictées par les articles 640 et suivants du Code de procédure civile qui ne concernent que les délais de procédure ; qu'en décidant du contraire, la Cour d'appel a violé par fausse application les articles 641 et 642 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 16 février 2012