Cour de cassation, troisième chambre civile, 5 mars 2026, n° 24-15.820

Cour de cassation | troisième chambre civile | 5 mars 2026

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Cayenne
Chambre civile
26/02/2024
N° 22/00390

Cour de cassation
Troisième chambre civile
05/03/2026
N° 24-15.820

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 5 mars 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 131 FS-B

Pourvoi n° S 24-15.820

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 5 MARS 2026

La société SCGR, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° S 24-15.820 contre l'arrêt rendu le 26 février 2024 par la cour d'appel de Cayenne (chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Les Chatons, société civile immobilière, dont le siège est chez la société Siney gestion, [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Oppelt, conseillère, les observations de la SARL Gury & Maitre, avocat de la société SCGR, de la SCP Marc Lévis, avocat de la société civile immobilière Les Chatons, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 13 janvier 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Oppelt, conseillère rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Georget, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Letourneur, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué, (Cayenne, 26 février 2024), la société civile immobilière Les Chatons (la bailleresse) a, par acte du 25 mai 2016, donné à bail commercial à la société SCGR (la locataire) des locaux à usage mixte, commercial et d'habitation.

2. Par acte extrajudiciaire du 17 octobre 2019, la bailleresse a signifié à la locataire un commandement, visant la clause résolutoire du bail, de lui payer une certaine somme au titre de loyers impayés.

3. La locataire a quitté les locaux le 20 février 2020, après la signification d'un commandement de quitter les lieux à la suite d'une ordonnance rendue par un juge des référés le 17 janvier 2020 ayant constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail au 17 novembre 2019.

4. Un arrêt du 29 septembre 2021 a infirmé l'ordonnance de référé du 17 janvier 2020 et a dit n'y avoir lieu à référé sur la demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire.

5. La bailleresse a assigné la locataire en constat de la résiliation de plein droit du bail au 17 novembre 2019 et en paiement de loyers, d'indemnités d'occupation et de réparations locatives.

6. La locataire a formé des demandes reconventionnelles en paiement de dommages-intérêts, sollicitant notamment une somme égale aux loyers payés en réparation des troubles de jouissance subis pendant toute la durée du bail.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

7. La locataire fait grief à l'arrêt de constater la résiliation du contrat de bail conclu le 25 mai 2016 à compter du 17 novembre 2016 [lire 2019], de la condamner à verser à la bailleresse certaines sommes au titre des loyers, indemnités d'occupation et réparations locatives et de rejeter ses prétentions indemnitaires relatives au remboursement des loyers, aux frais d'avocat, à la restitution du dépôt de garantie et à son préjudice d'image, alors « qu'en cas d'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance, l'exception d'inexécution invoquée par le preneur paralyse la mise en œuvre de la clause résolutoire ; que dans ses conclusions d'appel, la société SCGR soutenait que la SCI Les Chatons n'avait pas réalisé les travaux de mises aux normes du local loué dans les douze premiers mois de location, comme cela avait été convenu, de sorte qu'elle avait à juste titre interrompu le paiement des loyers dès 2017, comme cela ressortait des pièces n° 5 et 6 qu'elle produisait à l'appui de ses conclusions d'appel ; qu'en retenant que la société SCGR ne pouvait invoquer l'exception d'inexécution pour s'opposer à la résolution du contrat, dès lors que dans le mois du commandement de payer du 17 octobre 2019, elle n'avait ni payé les loyers ni saisi le juge aux fins de suspension de la clause résolutoire, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le défaut de paiement des loyers ne procédait pas, précisément, d'une exception d'inexécution, et si, dès lors, cette exception faisait obstacle à la résolution du bail, peu important la contestation du commandement de payer dans le délai d'un mois, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1219 et 1220 du code civil, ensemble les articles 1719 et 1720 du même code. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1184, alinéa 1er, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, 1719 et 1728 du code civil, et L. 145-41 du code de commerce :

8. Aux termes du premier de ces textes, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

9. Selon le deuxième, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

10. Selon le troisième, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.

11. Aux termes du quatrième, toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai. Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

12. Il est jugé que le locataire à bail commercial peut se prévaloir d'une exception d'inexécution pour refuser, à compter du jour où les locaux sont, en raison du manquement du bailleur à ses obligations, impropres à l'usage auquel ils étaient destinés, d'exécuter son obligation de paiement des loyers sans être tenu de délivrer une mise en demeure préalable (3e Civ., 18 septembre 2025, pourvoi n° 23-24.005, publié).

13. Lorsque, assigné par le bailleur en constatation de l'acquisition d'une clause résolutoire en raison du non-paiement de loyers dans le mois ayant suivi la délivrance d'un commandement de payer, le locataire invoque une exception d'inexécution, le juge doit en vérifier le bien-fondé, peu important que le locataire n'ait pas demandé en justice des délais de paiement dans le mois de la délivrance du commandement.

14. Pour rejeter la demande de la locataire en paiement de dommages-intérêts à hauteur des loyers versés entre juillet 2016 et août 2019, constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail au 17 novembre 2019 et condamner la

locataire au paiement des entiers loyers échus à cette date, l'arrêt retient que la locataire établit l'existence de nombreux désordres dans les lieux loués imputables à la bailleresse, qui rendaient l'immeuble impropre à sa destination tant commerciale que d'habitation, et leur persistance de juillet 2016 à la fin de l'occupation effective des lieux, mais que néanmoins, la résolution ayant pour effet de mettre fin au contrat, et l'exception d'inexécution devenant inefficace une fois que la clause résolutoire est acquise, il est vain pour la locataire d'invoquer l'exception d'inexécution puisque le contrat de bail comporte une clause résolutoire stipulant que la résiliation du contrat interviendra de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux et que la locataire n'a, dans le mois du commandement de payer du 17 octobre 2019, ni payé les loyers ni saisi le juge aux fins de suspension des effets de la clause résolutoire et qu'en conséquence, la clause résolutoire pour non-paiement des loyers était acquise dès le 17 novembre 2019.

15. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la locataire était fondée à opposer une exception d'inexécution pour chacun des loyers dont le paiement était réclamé dans le commandement du 17 octobre 2019, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Et sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

16. La locataire fait grief à l'arrêt de rejeter la demande de Mme [X], présidente de la société SCGR en réparation de son préjudice moral et d'image, alors « que la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a confirmé le chef de dispositif du jugement entrepris par lequel les premiers juges ont déclaré irrecevable la demande indemnitaire de Mme [X] au titre de son préjudice moral et d'image ; qu'en jugeant, dans ses motifs, que la demande de Mme [X] n'était pas fondée, la cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction entre les motifs et le dispositif, en violation de l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

17. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé. La contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à un défaut de motifs.

18. L'arrêt confirme, dans son dispositif, le chef de dispositif du jugement par lequel les premiers juges ont déclaré irrecevable la demande indemnitaire de Mme [X] au titre de son préjudice moral et d'image après avoir, dans ses motifs, retenu que cette demande n'était pas fondée.

19. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui s'est contredite, n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE et ANNULE, sauf en ce qu'il déboute la société SCGR de sa demande d'annulation du jugement du tribunal judiciaire de Cayenne du 17 août 2022, et que, confirmant le jugement, il déclare irrecevables les demandes formées au titre de l'exécution forcée de la saisie et invite la société SCGR à saisir le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Cayenne, seul compétent pour ses demandes, l'arrêt rendu entre les parties, le 26 février 2024, par la cour d'appel de Cayenne ;

Remet, sauf sur ces points, les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt, et les renvoie devant la cour d'appel de Cayenne, autrement composée ;

Condamne la société civile immobilière Les Chatons aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière Les Chatons et la condamne à payer à la société SCGR 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, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le cinq mars deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.