

Texte intégral

Cassation partielle

numéros de diffusion : 70

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300070

Formation de diffusion : FS-B

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

Audience publique du 6 février 2025

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 70 FS-B

Pourvoi n° H 23-18.360

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 FÉVRIER

2025

M. [X] [U], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° H 23-18.360 contre l'arrêt rendu le 30 mars 2023 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-2), dans le litige l'opposant à la société civile immobilière [3], dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations de la SCP Richard, avocat de M. [U], de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de la société civile immobilière [3], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 7 janvier 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mme Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 43 1-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 30 mars 2023), rendu en référé, sur renvoi après cassation (3e Civ., 12 janvier 2022, pourvoi n° 20-22.562), le 2 août 2004, la société civile immobilière La Boal, aux

droits de laquelle est venue la société civile immobilière [3] (la bailleuse), a donné en location à M. [J], aux droits duquel est venu M. [U] (le locataire), un local commercial à usage de restaurant.

2. Le bail stipule que, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur, les lieux loués doivent toujours rester ouverts, exploités et achalandés.

3. Après avoir, le 10 janvier 2019, fait constater la fermeture du restaurant, la bailleuse a, le 24 du même mois, délivré au locataire un commandement de reprendre l'exploitation du fonds, visant la clause résolutoire prévue au bail.

4. La bailleuse a assigné le locataire en constatation de la résiliation du bail. Le locataire a formé une demande de délai avec suspension des effets de la clause résolutoire.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le second moyen

Enoncé du moyen

6. Le locataire fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de délai avec suspension des effets de la clause résolutoire, alors « que l'article L. 145-41, alinéa 2, du code de commerce autorise le juge à accorder des délais au preneur à un bail commercial, et par conséquent à suspendre la réalisation et les effets de la clause résolutoire, quel que soit le manquement reproché, y compris à une obligation de faire ; qu'en décidant néanmoins, pour refuser de suspendre les effets de la clause résolutoire mise en oeuvre pour un défaut d'exploitation du fonds, que l'article L. 145-41, alinéa 2, du code de commerce, qui permet au juge, en accordant des délais au preneur, à suspendre la réalisation et les effets de la clause résolutoire, ne s'appliquait qu'en cas de résiliation du bail pour non-paiement des loyers et charges, et non pour

manquement à une obligation de faire, la cour d'appel a violé l'article L. 145-41, alinéa 2, du code de commerce. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 145-41, alinéa 2, du code de commerce :

7. Il résulte de ce texte que la suspension des effets d'une clause résolutoire peut être décidée par le juge, quel que soit le manquement à ses obligations reproché au locataire.

8. Pour rejeter la demande de délai avec suspension des effets de la clause résolutoire, l'arrêt retient que l'article L. 145-41, alinéa 2, du code de commerce ne peut trouver à s'appliquer qu'en cas de résiliation du bail pour non-paiement des loyers ou des charges, et que tel n'est pas le cas en l'espèce puisque le commandement délivré visait simplement l'obligation de reprendre l'activité et que c'est de ce chef qu'il a produit son effet résolutoire.

9. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui a refusé d'examiner cette demande, a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il constate l'acquisition de la clause résolutoire mentionnée au bail liant les parties à la date du 24 février 2019, déboute M. [U] de sa demande de suspension des effets de la clause résolutoire, le condamne à payer à la société civile immobilière [3], à compter du 1er mars 2019, une indemnité d'occupation correspondant au montant du loyer du mois de janvier 2019, ordonne la capitalisation des intérêts par année entière, ordonne, à défaut de départ volontaire, l'expulsion de M. [U] et de tous occupants de son chef du restaurant « [4] » sis [Adresse 5] et ce, si besoin, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, dit n'y avoir lieu d'assortir cette injonction d'une astreinte et en ce qu'il statue sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 30 mars 2023, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne la société civile immobilière [3] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière [3] et la condamne à payer à M. [U] 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 par le président en son audience publique du six février deux mille vingt-cinq.

Composition de la juridiction : Mme Teiller (président), SCP Richard, SARL
Le Prado - Gilbert
Décision attaquée : Cour d'appel Aix-en-Provence 2023-03-30 (Cassation
partielle)