

Arrêt n° 180 du 9 février 2017 (16-10.350) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2017:C300180

BAIL COMMERCIAL

Cassation

Bail commercial

Demandeur : société Capimo 121, société par actions simplifiée

Défendeur : société MMV résidences, société par actions simplifiée

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 145-7-1 du code de commerce, issu de la loi du 22 juillet 2009, ensemble l'article 2 du code civil ;

Attendu que l'article L. 145-7-1 précité, d'ordre public, s'applique aux baux en cours au jour de son entrée en vigueur ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 10 novembre 2015), que, par actes séparés des 20 et 22 février 2007, la société Capimo 121 (la société Capimo) a donné à bail à la société Resid'Ever, aux droits de laquelle se trouve la société MMV résidences, deux appartements pour l'exploitation d'une résidence de tourisme ; que, le 26 décembre 2012, la société locataire a donné congé pour le 1er juillet 2013, à l'expiration de la deuxième période triennale ; que, le 20 septembre 2013, la société Capimo a assigné la société MMV résidences en nullité des congés ;

Attendu que, pour valider les congés, l'arrêt retient que les baux, conclus avant l'entrée en vigueur de l'article L. 145-7-1 du code de commerce, sont régis par les dispositions de l'article L. 145-4 du même code prévoyant une faculté de résiliation triennale pour le preneur, le bailleur disposant de la même faculté s'il entend invoquer les seules dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du même code et déduit que l'article L. 145-7-1 créé par la loi du 22 juillet 2009, qui exclut toute résiliation unilatérale en fin de période triennale pour l'exploitant d'une résidence de tourisme, n'est pas applicable au litige ;

Qu'en statuant ainsi, après avoir constaté que les baux étaient en cours au 25 juillet 2009, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 novembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Provost-Lopin

Avocat général : Mme Guilguet-Pauthe

Avocats : SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre - SCP Le Bret-Desaché