

Arrêt n° 443 du 27 avril 2017 (16-13.625) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2017:C300443

BAIL COMMERCIAL

Rejet

Bail commercial

Demandeur : société Air groupe, société par actions simplifiée

Défendeur : société Dar Beida II, société civile immobilière ; et autre

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 14 janvier 2016), statuant en référé, que la société Dar Beida II, propriétaire de locaux commerciaux donnés à bail à la société Air groupe, lui a délivré, le 4 décembre 2014, un commandement de payer visant la clause résolutoire pour avoir paiement d'un arriéré de loyer et, le 8 janvier 2015, l'a assignée en paiement d'une provision à valoir sur les loyers impayés ; que, reconventionnellement, la locataire a demandé la constatation de la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire ;

Attendu que la société Air groupe fait grief à l'arrêt de dire que la clause résolutoire figurant au commandement n'a pas produit d'effet et que le bail liant les parties se poursuivrait jusqu'à l'expiration de la période triennale en cours, alors, selon le moyen :

1°/ que lorsque le bailleur a indiqué dans le commandement qu'il entendait se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire, en cas de persistance de l'infraction, à l'expiration du délai d'un mois, la résiliation est acquise ; qu'il s'ensuit que le bailleur ne peut plus y renoncer et que le preneur peut se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire ; qu'en décidant, pour dire que le bailleur avait conservé le droit de renoncer au bénéfice de la clause résolutoire, édictée à son seul profit, même après la délivrance de ce commandement, que la société Air groupe avait été mise en demeure de régulariser sa situation sans qu'il lui soit expressément notifié que la résiliation prendrait effet inéluctablement à l'expiration du délai d'un mois quand il ressortait du commandement de payer que la société Dar Beida II entendait « se prévaloir de la clause résolutoire contenue dans le bail » et que le bailleur avait reproduit la clause résolutoire contenue dans le bail qui disposait « qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxe locatives, imposition, charge, ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements et un mois après commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans

effet, le présent bail sera résilié de plein droit », la cour d'appel a violé l'article L. 145-41 du code de commerce ;

2°/ que le juge ne doit pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en énonçant que le preneur avait seulement été mis en demeure de régulariser sans qu'il lui soit expressément notifié que la résiliation prendrait effet inéluctablement à l'expiration du délai d'un mois cependant que la lecture du commandement de payer visant la clause résolutoire enseignait que le bailleur avait entendu se prévaloir de la clause résolutoire contenue dans le bail laquelle prévoyait « qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxe locatives, imposition, charge, ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements et un mois après commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit », la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

3°/ que lorsque le bailleur a indiqué dans le commandement qu'il entendait se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire, en cas de persistance de l'infraction, à l'expiration du délai d'un mois, la résiliation est acquise, si le preneur a acquiescé ; qu'en décidant que le bailleur avait conservé le droit de renoncer au bénéfice de la clause résolutoire, édictée à son seul profit, même après la délivrance de ce commandement, sans même rechercher comme elle y était invitée, si le preneur n'avait pas acquiescé à l'acquisition de la clause résolutoire dont s'était prévalu la société Dar Beida II, dans la mesure où, selon procès-verbal de constat d'huissier du 13 janvier 2015, la société Air groupe avait procédé à un état des lieux et avait restitué les clés du local à un mandataire dûment habilité à les recevoir en l'occurrence, la SCP Larrieu, Gensollen, Grosse, huissier de justice, mandaté par la SCI Dar Beida II pour faire délivrer le commandement de payer visant la clause résolutoire, la cour d'appel a privé, en tout état de cause, sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la clause résolutoire avait été stipulée au seul profit du bailleur et que celui-ci demandait la poursuite du bail, la cour d'appel a exactement déduit, de ces seuls motifs, sans dénaturation, que la locataire ne pouvait se prévaloir de l'acquisition de la clause ;

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

Par ces motifs :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Corbel, conseiller référendaire

Avocat général : Mme Guilguet-Pauthe

Avocat(s) : SCP Lyon-Caen et Thiriez - Me Blondel