10 septembre 2020

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-14.193

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2020:C300491

Texte de la **décision**

Entête

CIV. 3

CF

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 10 septembre 2020

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 491 F-D

Pourvoi n° V 19-14.193

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 10 SEPTEMBRE 2020

La société Adductor international, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...] , a formé le pourvoi n° V 19-14.193 contre l'arrêt rendu le 10 janvier 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-8), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société [...] [...] [...] [...], société civile professionnelle, dont le siège est [...] ,

2°/ à la société Air France, société anonyme, dont le siège est [...] ,

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Dagneaux, conseiller, les observations de la SARL Cabinet Briard, avocat de la société Adductor international, de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de la société [...] [...] [...] [...], de la SCP Alain Bénabent, avocat de la société Air France, après débats en l'audience publique du 3 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Dagneaux, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 10 janvier 2019), la société Adductor International a consenti à la société Air France un bail commercial qui a été renouvelé pour une durée de neuf années à compter du 1er janvier 2006 pour prendre fin le 31 décembre 2014.

2. Par acte extrajudiciaire du 29 juin 2011, la société Air France a signifié à la société Adductor international un congé pour le 31 décembre 2011.

3. La société Adductor international a assigné la société Air France en nullité du congé pour ne pas avoir été signifié à son siège et, en conséquence, en paiement des loyers et charges dus au titre de la période s'étendant du 31 décembre 2011 jusqu'à la fin du bail.

4. La SCP [...] [...] [...] [...] est intervenue volontairement à l'instance d'appel.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en ses deux premières branches

Enoncé du moyen

5. La société Adductor International fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en nullité du congé délivré le 29 juin 2011, en conséquence, de rejeter ses demandes en paiement des loyers et charges dus au titre de la période allant du 31 décembre 2011 au 31 décembre 2014, de la taxe foncière pour la période 2012/2013 et de sa demande en paiement des travaux réalisés à la sortie des lieux, alors :

« 1°/ que la signification destinée à une personne morale de droit privé est faite au lieu de son établissement ; qu'en matière de signification à une personne morale de droit privé, l'huissier de justice a l'obligation de la tenter au lieu du siège social de la société dont l'existence n'est pas contestée ; que la notification d'un acte en un lieu autre que l'un de ceux qui sont prévus par la loi ne vaut pas notification ; qu'il s'évince des constatations de l'arrêt que par acte en date du 29 juin 2011, la société Air France, exerçant son droit de résiliation par période triennale, a notifié à la société Adductor international, [...] , un congé avec effet au 31 décembre 2011 alors qu'à la date de délivrance du congé, le siège social de la société Adductor international était situé à [...] , selon publication au BODACC en date du 23 novembre 2008 ce que ne contestait pas la société Air France ; qu'en faisant néanmoins produire effet à cet acte quand la notification faite à un autre lieu que le siège social ne valait pas notification, la cour d'appel a violé les articles 654, 656, 658, 690 et 693 du code de procédure civile ;

2°/ que seul le siège social mentionné au registre du commerce et des sociétés est opposable aux tiers de sorte que toute signification faite en un autre lieu est irrégulière ; qu'il s'évince des constatations de l'arrêt que selon publication au BODACC en date du 23 novembre 2008, le siège social de la société Adductor International a été transféré à [...] ; qu'en énonçant, pour dire que le congé en date du 29 juin 2011 devait être regardé comme valablement délivré bien que cette délivrance avait été effectuée au lieu suivant : [...] et non au siège social de la société Adductor international situé [...] , aux motifs que « si cette modification du siège social n'est pas contestée, force est d'admettre que la société Adductor international, bailleresse, se borne à soutenir avoir eu l'occasion d'adresser divers courriers mentionnant l'adresse de son nouveau siège social ainsi que son adresse de correspondance mais ne justifie pas avoir officiellement informé le preneur de ce changement alors même que le bail liant les parties fixait à Nice le siège social de la société Adductor International » quand la publication au BODACC du transfert du siège social de cette société rendait cette modification opposable à la société Air France, la cour d'appel a violé les articles 654, 656, 658, 690 et 693 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 690, alinéa 1er, et 693 du code de procédure civile :

6. Aux termes du premier de ces textes, la notification destinée à une personne morale de droit privé ou à un établissement public à caractère industriel ou commercial est faite au lieu de son établissement.

7. Selon le second de ces textes, ce qui est prescrit par le premier est observé à peine de nullité.

8. Pour rejeter les demandes de la société Adductor international, l'arrêt retient que doit être regardé comme valable le congé délivré au lieu indiqué dans le bail comme étant le siège social de la bailleresse, qui n'établit pas avoir officiellement informé le preneur de son transfert, et où l'huissier de justice a constaté la présence d'une boîte aux lettres à son nom, à laquelle elle ne prétend pas n'avoir pas eu accès, ainsi qu'une plaque à son nom à l'entrée de l'immeuble.

9. En statuant ainsi, alors que le changement de siège de la société Adductor International avait été publié au BODACC avant la délivrance du congé, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que le lieu de signification de l'acte correspondait encore à un établissement de la bailleresse, a violé les textes susvisés.

Moyens

Et sur le moyen unique, pris en sa septième branche

Enoncé du moyen

10. La société Adductor international fait le même grief à l'arrêt, alors « qu'en énonçant que la société Air France est fondée à relever au visa des articles 114 et 117 du code de procédure civile que la nullité encourue est une nullité de forme supposant la démonstration d'un grief en résultant et qu'une telle démonstration, en l'état de l'existence d'une plaque et d'une boite aux lettres au nom du bailleur, telles que constatées par l'huissier de justice, n'est pas rapportée, la société Adductor International ne prétendant pas ne pas avoir eu accès à cette boite aux lettres, sans rechercher, bien qu'y ayant été invitée, si le grief subi par société Addictor international ne s'induisait pas nécessairement de ce que le congé avec « remise à l'étude » signifié le 29 juin 2011 n'avait pas été porté à sa connaissance dans le délai d'ordre public de six mois édicté par l'article L. 145-9 du code de commerce mais seulement après le 29 septembre 2011, la société Adductor International n'ayant pu procéder jusqu'à cette date à la recherche d'un nouveau locataire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 114 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 114, alinéa 2, du code de procédure civile :

11. Aux termes de ce texte, la nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public.

12. Pour rejeter les demandes de la société Adductor International, l'arrêt retient que la démonstration d'un grief résultant de l'irrégularité, à supposer celle-ci établie, n'est pas rapportée en l'état de l'existence d'une plaque et d'une boîte aux lettres au nom de la destinataire de l'acte, constatée par l'huissier de justice.

13. En statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la société Adductor International avait eu connaissance du congé dans le délai légal de préavis et si, à défaut, il en était résulté pour elle un préjudice, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 janvier 2019, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet 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 SCP [...] [...] [...] [...] et la société Air France aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par la SCP [...] [...] [...] [...] et par la société Air France et les condamne à payer à la société Adductor International la somme globale de 3 500 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller rapporteur empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du dix septembre deux mille vingt.

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Cabinet Briard, avocat aux Conseils, pour la société Adductor international

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté la société Adductor International de toutes ses demandes, qui tendaient à voir constater que le congé délivré par la société Air France le 29 juin 2011 est irrégulier, en conséquence déclarer le congé délivré le 29 juin 2011 nul et de nul effet, constater que la société Adductor international est bien fondée à solliciter le versement des loyers et charges dus au titre de la période allant du 31 décembre 2011, date d'effet du congé irrégulier au 31 décembre 2014, date du terme du bail commercial, condamner en conséquence la société Air France à verser à la société Adductor International la somme de 1.018.793,85 €, soit 1.218.477,44 € TTC au titre des loyers et charges impayés, assortis des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2011, condamner la société Air France à verser à la société Adductor International la somme de 32.979,79 € au titre de la taxe foncière pour la période 2012/2013, condamner la société Air France à verser à la société Adductor International la somme de 192.849,86 € TTC au titre des travaux réalisés à la sortie des lieux d'Air France, à titre subsidiaire, condamner la société Air France à verser à la société Adductor International la somme de 1.052.824,95 € HT soit un montant de 1.263.389,97 € TTC au titre des loyers et charges impayés, assortis des intérêts au taux légal à compter du 31 décembre 2011, condamner la société Air France à verser à la société Adductor International la somme de 32.979,79 € au titre de la taxe foncière pour la période 2012/2013, condamner la société Air France à verser à la société Adductor International la somme de 192.849,86 € TTC au titre des travaux réalisés à la sortie des lieux d'Air France, puis d'avoir condamné la société Adductor International à payer à la société Air France la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens d'instance et d'appel,

Aux motifs qu'en application de l'article L. 145-9 du code de commerce, dans sa version applicable au litige : « (
) Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire (
) » ; que par ailleurs, aux termes de l'article 654 du code de procédure civile, « la signification doit être faite à personne.

/La signification à une personne morale est faite à personne lorsque l'acte est délivré à son représentant légal, à un fondé de pouvoir de ce dernier, ou à toute autre personne habilitée à cet effet » ; qu'il ressort des débats et des pièces que suivant bail commercial en date du 5 décembre 1996, la société Adductor International, ayant son siège social à [...] , a donné à bail à la société Air France des locaux commerciaux sis à la même adresse : [...] , pour une durée de neuf ans ; que l'article 11 du bail « Election de domicile » prévoit « pour l'exécution des présentes, le Bailleur élit domicile à Nice et le Preneur dans les lieux loués » ; que suivant avenant en date du 3 mars 2006, le Bailleur, représenté par la société Gestion d'Actifs ISF, ayant tous deux leur siège social à la même adresse, [...] , et le Preneur ont renouvelé ce bail, pour une durée de neuf ans à compter du 1er janvier 2006 pour se terminer le 31 décembre 2014, en fixant le loyer renouvelé ; que l'article VII du bail « Election de domicile » prévoit « pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Bailleur élit domicile au siège de la société e le Preneur dans les lieux loués » ; que par acte du 29 juin 2011, le preneur, exerçant son droit de résiliation par période triennale, a notifié un congé pour le 31 décembre 2011 ; qu'aux termes de cet acte, le congé délivré à la société Adductor International, [...], [...] , a fait l'objet d'une remise à l'étude, en la forme de l'article 658 du code de procédure civile, après que l'huissier de justice ait constaté « la présence du nom du destinataire sur la boite aux lettres », ainsi que sur une plaque dans le hall de l'immeuble, la lettre prévue par cet article ayant été adressée au domicile indiqué à l'acte ; que par courrier en date du 11 octobre 2011, le bailleur a affirmé n'avoir pas reçu le congé du 29 juin 2011, délivré à une adresse n'étant celle ni de son siège social « [...] », ni son adresse de correspondance « [...] », rappelant qu'elle avait transmis au preneur divers documents mentionnant ces deux adresses ; que par courrier du 14 novembre 2011, le preneur regrettant d'apprendre que son congé ne lui était pas parvenu, bien que l'acte ait mentionné l'existence d'une plaque et d'une boite aux lettres, a indiqué s'être organisé pour libérer les lieux et a proposé quelle que soit la position du bailleur, de lui restituer les clés ; qu'un procès-verbal de constat des lieux a été établi par le preneur le 22 décembre 2011 sans la présence du bailleur ; que suivant mise en demeure en date du 10 juin 2013, le bailleur a sollicité le versement de la somme totale de 1.018.793,85 € ; que par acte du 27 juin 2013 le bailleur a fait assigner le preneur à fin de nullité du congé et paiement des loyers dus jusqu'à l'échéance du bail ; que pour entendre dire nul le congé délivré le 29 juin 2011, le bailleur soutient que la jurisprudence rappelle que le preneur doit procéder par acte d'huissier de justice, lequel ne peut être signifié à personne d'autre que le bailleur lui-même, et qu'en méconnaissance de l'article 654 du code de procédure civile, l'acte n'a pas été signifié en sa personne c'est-à-dire à son représentant légal et donc en conséquence, au siège social ; que toutefois, si la signification d'un congé à une personne autre que celle du bailleur équivaut à une absence de congé, le preneur relève à juste titre que tel n'est pas le cas en l'espèce puisque le congé n'a pas été signifié à une personne autre que celle du bailleur, mais à une adresse qui n'était pas celle de son siège social à la date du congé ; qu'en outre, et comme il l'invoque également, les dispositions résultant des articles 654 et suivants ne sont sanctionnés par la nullité que si leur violation a porté grief à la partie qui l'invoque ; qu'au cas d'espèce, il est constant qu'à la date du renouvellement, le siège social du bailleur était fixé à Nice, à l'adresse à laquelle l'huissier a délivré le congé en litige, après avoir relevé qu'il résultait de ses constatations que le destinataire de l'acte demeurait bien à l'adresse indiquée (mention du nom sur la boite aux lettres et sur une plaque dans le hall de l'immeuble) ; qu'or, pour entendre déclarer irrégulier cet acte délivré en la forme de l'article 658 du code de procédure civile, le bailleur fait valoir qu'une signification faite à domicile ne peut suppléer la signification faite à personne dès lors que l'huissier de justice n'a pas fait le minimum des diligences requises pour délivrer l'acte en son siège social qui se trouvait à Paris à la date du congé selon publication au Bodacc en date du 23 novembre 2008 ; que toutefois, si cette modification du siège social du bailleur n'est pas contestée, force est d'admettre que ce dernier qui se borne à soutenir avoir eu l'occasion d'adresser divers courriers mentionnant l'adresse de son nouveau siège social ainsi que son adresse de correspondance, ne justifie pas avoir officiellement informé le preneur de ce changement, alors même que le bail liant les parties fixait son siège social à Nice ; que dans ce contexte, et alors que l'huissier de justice a vérifié que le nom du destinataire se trouvait mentionné sur une boite aux lettres ainsi que sur une plaque à l'entrée de l'immeuble, et que le bailleur ne prétend pas n'avoir pas eu accès à cette boîte aux lettres, la signification à l'ancienne adresse du siège social de la personne morale, laquelle ne rapporte pas la preuve de ce qu'elle a informé le preneur de son changement d'adresse, doit être regardée comme valablement délivrée ; qu'en tout état de cause, et à la supposer irrégulière, le preneur est fondé à relever, au visa des articles 114 et 117 du code de procédure civile, que la nullité encourue est une nullité de forme supposant la démonstration d'un grief en résultant et qu'une telle démonstration, en l'état de l'existence d'une plaque et d'une boite aux lettres à son nom, telles que constatées par l'huissier de justice, n'est pas rapportée ; qu'il convient dès lors d'infirmer le jugement en toutes ses dispositions et débouter la société Adductor International de toutes ses demandes sans qu'il soit besoin de statuer du chef de la recevabilité de ses prétentions nouvelles formées en cause d'appel, à titre d'appel incident et subsidiairement au titre de préjudices dont il n'est au demeurant pas allégué qu'il se soient révélés postérieurement à la date du jugement déféré,

1° Alors en premier lieu que la signification destinée à une personne morale de droit privé est faite au lieu de son établissement ; qu'en matière de signification à une personne morale de droit privé, l'huissier de justice a l'obligation de la tenter au lieu du siège social de la société dont l'existence n'est pas contestée ; que la notification d'un acte en un lieu autre que l'un de ceux qui sont prévus par la loi ne vaut pas notification ; qu'il s'évince des constatations de l'arrêt que par acte en date du 29 juin 2011, la société Air France, exerçant son droit de résiliation par période triennale, a notifié à la société Adductor International, [...] [...], [...] à Nice, un congé avec effet au 31 décembre 2011 alors qu'à la date de délivrance du congé, le siège social de la société Adductor International était situé à [...] , selon publication au Bodacc en date du 23 novembre 2008 ce que ne contestait pas la société Air France ; qu'en faisant néanmoins produire effet à cet acte quand la notification faite à un autre lieu que le siège social ne valait pas notification, la cour d'appel a violé les articles 654, 656, 658, 690 et 693 du code de procédure civile,

2° Alors en deuxième lieu que seul le siège social mentionné au registre du commerce et des sociétés est opposable aux tiers de sorte que toute signification faite en un autre lieu est irrégulière ; qu'il s'évince des constatations de l'arrêt que selon publication au BODACC en date du 23 novembre 2008, le siège social de la société Adductor International a été transféré à [...], [...] ; qu'en énonçant, pour dire que le congé en date du 29 juin 2011 devait être regardé comme valablement délivré bien que cette délivrance avait été effectuée au lieu suivant : [...] et non au siège social de la société Adductor International situé [...] , aux motifs que « si cette modification du siège social n'est pas contestée, force est d'admettre que la société Adductor International, bailleresse, se borne à soutenir avoir eu l'occasion d'adresser divers courriers mentionnant l'adresse de son nouveau siège social ainsi que son adresse de correspondance mais ne justifie pas avoir officiellement informé le preneur de ce changement alors même que le bail liant les parties fixait à Nice le siège social de la société Adductor International » quand la publication au Bodacc du transfert du siège social de cette société rendait cette modification opposable à la société Air France, la cour d'appel a violé les 654, 656, 658, 690 et 693 du code de procédure civile,

3° Alors en troisième lieu qu'en matière de signification à une personne morale de droit privé, l'huissier de justice a l'obligation de la tenter au lieu du siège social de la société dont l'existence n'est pas contestée ; qu'en énonçant que le congé en date du 29 juin 2011 devait être regardé comme valablement délivré bien que cette délivrance avait été effectuée au lieu suivant : [...] et non au siège social de la société Adductor International situé [...] , dès lors que « si cette modification du siège social n'est pas contestée, force est d'admettre que la société Adductor International, bailleresse, se borne à soutenir avoir eu l'occasion d'adresser divers courriers mentionnant l'adresse de son nouveau siège social ainsi que son adresse de correspondance mais ne justifie pas avoir officiellement informé le preneur de ce changement alors même que le bail liant les parties fixait à Nice le siège social de la société Adductor International » sans rechercher, bien qu'y ayant été expressément invitée, si, dans l'avenant de renouvellement conclu le 3 mars 2006 entre la société Adductor International et la société Air France, les parties n'avaient pas stipulé une clause d'élection de domicile aux termes de laquelle « pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le bailleur élit domicile au siège de la société et le preneur dans les lieux loués » de sorte que le congé, pour produire effet, devait obligatoirement être délivré au siège social de la société Adductor International à l'exclusion de tout autre lieu, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 654, 656, 658, 690 et 693 du code de procédure civile, ensemble l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016,

4° Alors en quatrième lieu que la signification doit être faite à personne ; que si la signification à personne s'avère impossible, l'acte peut être délivré soit à domicile, soit, à défaut de domicile connu, à résidence ; que l'huissier de justice doit relater dans l'acte les diligences qu'il a accomplies pour effectuer la signification à la personne de son destinataire et les circonstances caractérisant l'impossibilité d'une telle signification ; que si personne ne peut ou ne veut recevoir la copie de l'acte et s'il résulte des vérifications faites par l'huissier de justice, dont il sera fait mention dans l'acte de signification, que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée, la signification est faite à domicile. Dans ce cas, l'huissier de justice laisse au domicile ou à la résidence de celui-ci un avis de passage conforme aux prescriptions du dernier alinéa de l'article 655. Cet avis mentionne, en outre, que la copie de l'acte doit être retirée dans le plus bref délai à l'étude de l'huissier de justice, contre récépissé ou émargement, par l'intéressé ou par toute personne spécialement mandatée ; qu'en énonçant que la signification à l'ancienne adresse du siège social de la personne morale devait être regardée comme valablement délivré dès lors que l'huissier de justice avait vérifié que le nom du destinataire était mentionné sur une boite aux lettres ainsi que sur une plaque à l'entrée de l'immeuble sans rechercher si l'huissier de justice s'était enquis, à la date de la délivrance de l'acte, du siège social de la société Adductor International situé à [...] ,

selon publication au Bodacc en date du 23 novembre 2008, et avait justifié des raisons qui auraient rendu impossible une signification de l'acte à personne, la cour d'appel n'a pas caractérisé les diligences effectuées par l'huissier de justice et a privé sa décision de base légale au regard des articles 654, 656, 658, 690 et 693 du code de procédure civile,

5° Alors en cinquième lieu que la signification doit être faite à personne ; que si la signification à personne s'avère impossible, l'acte peut être délivré soit à domicile, soit, à défaut de domicile connu, à résidence ; que l'huissier de justice doit relater dans l'acte les diligences qu'il a accomplies pour effectuer la signification à la personne de son destinataire et les circonstances caractérisant l'impossibilité d'une telle signification ; que si personne ne peut ou ne veut recevoir la copie de l'acte et s'il résulte des vérifications faites par l'huissier de justice, dont il sera fait mention dans l'acte de signification, que le destinataire demeure bien à l'adresse indiquée, la signification est faite à domicile. Dans ce cas, l'huissier de justice laisse au domicile ou à la résidence de celui-ci un avis de passage conforme aux prescriptions du dernier alinéa de l'article 655. Cet avis mentionne, en outre, que la copie de l'acte doit être retirée dans le plus bref délai à l'étude de l'huissier de justice, contre récépissé ou émargement, par l'intéressé ou par toute personne spécialement mandatée ; qu'en énonçant que la signification à l'ancienne adresse du siège social de la personne morale devait être regardée comme valablement délivré dès lors que l'huissier de justice avait vérifié que le nom du destinataire se trouvait mentionné sur une boite aux lettres ainsi que sur une plaque à l'entrée de l'immeuble quand cette seule constatation ne pouvait constituer une circonstance caractérisant l'impossibilité de procéder à une signification à personne du congé, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 654, 656, 658, 690 et 693 du code de procédure civile,

6° Alors en sixième lieu qu'en l'absence de congé valablement donné par le preneur, les dispositions de l'article 114 du code de procédure civile ne sont pas applicables de sorte qu'il n'y a pas lieu pour le bailleur de justifier de l'existence d'un grief ; qu'un congé qui n'est pas délivré au siège social de la société bailleresse équivaut à une absence de congé ; qu'en énonçant, après avoir constaté que le congé litigieux avait été délivré non pas au siège social de la société Adductor International situé à [...] , mais à Nice, [...], [...], que les dispositions de l'article 654 et suivants du code de procédure civile ne sont sanctionnées par la nullité que si leur violation a porté grief à la partie qui l'invoque et qu'en l'espèce, la société Air France est fondée à relever au visa des articles 114 et 117 du code de procédure civile que la nullité encourue est une nullité de forme supposant la démonstration d'un grief en résultant et qu'une telle démonstration, en l'état de l'existence d'une plaque et d'une boîte aux lettres au nom du bailleur, telles que constatées par l'huissier de justice, n'est pas rapportée, la société Adductor MA International ne prétendant pas ne pas avoir eu accès à cette boite aux lettres, la cour d'appel a violé les articles L.145-4 et L. 145-9 du code de commerce dans leur rédaction applicable au litige, et par fausse application l'article 114 du code de procédure civile,

7° Alors en septième lieu et à titre subsidiaire qu'en énonçant que la société Air France est fondée à relever au visa des articles 114 et 117 du code de procédure civile que la nullité encourue est une nullité de forme supposant la démonstration d'un grief en résultant et qu'une telle démonstration, en l'état de l'existence d'une plaque et d'une boite aux lettres au nom du bailleur, telles que constatées par l'huissier de justice, n'est pas rapportée, la société Adductor International ne prétendant pas ne pas avoir eu accès à cette boite aux lettres, sans rechercher, bien qu'y ayant été invitée, si le grief subi par société Addictor International ne s'induisait pas nécessairement de ce que le congé avec « remise à l'étude » signifié le 29 juin 2011 n'avait pas été porté à sa connaissance dans le délai d'ordre public de six mois édicté par l'article L. 145-9 du code de commerce mais seulement après le 29 septembre 2011, la société Adductor International n'ayant pu procéder jusqu'à cette date à la recherche d'un nouveau locataire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 114 du code de procédure civile,

8° Alors en huitième lieu et à titre subsidiaire que dans ses conclusions d'appel la société Adductor International faisait valoir qu'elle n'avait eu connaissance qu'après le 29 septembre 2011 du congé irrégulièrement délivré le 29 juin 2011et que si elle avait pu conclure un nouveau bail concernant l'immeuble, les locaux n'avaient pu être reloués que tardivement en 2013 de sorte qu'elle avait ainsi perdu le bénéfice des loyers qu'elle aurait pu percevoir jusqu'à l'entrée dans les lieux du nouveau locataire, soit une perte de loyers et charges s'élevant à 601.159,65 € TTC ; qu'elle ajoutait que le délai de six mois prévu à l'article L. 145-9 du code de commerce concernant la délivrance du congé lui aurait vraisemblablement permis au bailleur d'éviter une telle perte et que de plus, faute de locataire au 1er janvier 2013, la société Adductor International avait pris à sa charge le paiement de la taxe foncière pour la période 2012/2013, pour un montant de 32.979,79 € alors que cette taxe avait été contractuellement mise à la charge de la société Air France ; qu'il

en était déduit que l'existence d'un préjudice financier, et donc d'un grief, était démontrée, le principe de ce préjudice n'est d'ailleurs pas réellement contesté par la société Air France laquelle, dans ses écritures, le reconnaissait, à titre subsidiaire, le chiffrant à hauteur de 141.500 € ; qu'en ne répondant pas à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Décision **attaquée**

Cour d'appel d'aix-en-provence b1
10 janvier 2019 (n°15/22694)

Textes **appliqués**

Article 114, alinéa 2, du code de procédure civile.

Articles 690, alinéa 1er, et 693 du code de procédure civile.

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 10-09-2020
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence B1 10-01-2019