

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 17 novembre 2010), que la société Montherland, propriétaire d'un local commercial donné à bail à la société Maxor a, le 20 mai 2005, refusé le renouvellement du bail demandé par la locataire ; que la société Maxor a assigné la bailleuse en paiement d'une indemnité d'éviction ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 145-10 du code de commerce, dans sa rédaction applicable en la cause ;

Attendu que l'acte extra-judiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement ;

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que l'article L. 145-10 du code de commerce n'édicte pas une règle de forclusion mais une exigence formelle de l'acte de refus de renouvellement ; que pour ce qui est du calcul du délai de prescription, ce n'est pas la date de la saisine du tribunal qui importe mais celle de la délivrance de l'assignation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que seule la saisine du tribunal pouvait interrompre le délai, la cour d'appel a violé le texte susvisé :

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 novembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse, autrement composée ;

Condamne la société Maxor aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Maxor à payer à la SCI Montherland la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Maxor ;

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, et prononcé par le président en son audience publique du premier février deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils pour la société Montherland

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement et accordé rétroactivement à la société MAXOR un délai jusqu'au 12 juin 2008 pour s'acquitter des causes du commandement, suspendu la résiliation et les effets de la clause de résiliation, constaté que les sommes ont été payées dans le délai fixé et débouté en conséquence le bailleur de sa demande tendant à faire constater la résiliation de plein droit du bail ;

AUX MOTIFS QUE « Sur la forclusion : si la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 relative à la réforme de la prescription a supprimé la sanction de la forclusion figurant aux articles L. 145-9 et L. 145-10 du Code de commerce, cette loi ne

pouvait s'appliquer rétroactivement au délai de prescription écoulé le 21 mai 2007. En application de l'ancien article L. 145-10, la SCI MONTHERLAND est bien fondée à soutenir que la forclusion pouvait être encourue à la date de la saisine du tribunal ; que cependant, l'article L. 145-10, lorsqu'il énonce que le commandement doit porter mention de l'obligation de saisir le tribunal dans un délai de deux ans, n'édicte pas une règle de forclusion mais une exigence formelle de l'acte de refus de renouvellement. Pour ce qui est du calcul du délai de prescription, ce n'est pas la date de saisine du tribunal qui importe mais, celle de la délivrance de l'assignation. Une assignation signifiée régulièrement interrompt la prescription de l'article L. 145-60 du Code de commerce sans qu'il y ait lieu de rechercher si cette assignation a été remise au greffe (Cass. Civ., 3ème, 27 novembre 2002) ; que l'assignation ayant été délivrée le 16 mai 2007, dans le délai de deux ans, la demande de la SARL MAXOR doit être déclarée recevable » ;

1°/ ALORS QUE l'article L. 145-10 du Code de commerce, en sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, édicte, s'agissant de l'action tendant à l'obtention d'une indemnité d'éviction suite au refus de renouvellement sans indemnité délivré par le bailleur, un délai de forclusion de deux ans qui n'est susceptible ni d'interruption ni de suspension ; qu'en énonçant que l'article L. 145-10 du Code de commerce n'édicte pas un délai de forclusion mais une exigence formelle de l'acte de refus de renouvellement du bail commercial et en faisant en conséquence application de l'article L. 145-60 du Code de commerce pour dire que l'assignation délivrée le 16 mai 2007 à la société MONTHERLAND par la société MAXOR avait valablement interrompu le délai de deux ans, la Cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article L. 145-10 du Code de commerce en sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur à la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 et, par fausse application, l'article L. 145-60 du Code de commerce ;

2°/ ET ALORS QUE le délai de forclusion édicté par l'article L. 145-10 du Code de commerce n'est susceptible ni de suspension, ni d'interruption, de sorte qu'il appartient au preneur de saisir le tribunal d'une contestation du refus de renouvellement avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement ; que le tribunal de grande instance est saisi, à la diligence de l'une ou l'autre partie, par la remise au greffe d'une copie de l'assignation ; qu'en déclarant la société MAXOR recevable en son action tendant au paiement d'une indemnité d'éviction au motif que son assignation avait été délivrée à l'exposante dans le délai de deux ans, sans rechercher à quelle date cette assignation avait été remise au greffe du tribunal de grande instance, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-10 du Code de commerce en sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur à la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, ensemble l'article 757 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement et accordé rétroactivement à la société MAXOR un délai jusqu'au 12 juin 2008 pour s'acquitter des causes du commandement, suspendu la résiliation et les effets de la clause de résiliation, constaté que les sommes ont été payées dans le délai fixé et débouté en conséquence le bailleur de sa demande tendant à faire constater la résiliation de plein droit du bail ;

AUX MOTIFS QU'il est exact, ainsi que le prétend la SCI MONTHERLAND qu'elle a délivré à la SARL MAXOR un commandement de payer visant la clause résolutoire le 4 novembre 2004 puis, le 20 mai 2005, un congé avec refus de renouvellement e sans indemnité d'éviction sans qu'à ce moment, la SARL MAXOR ne demande la suspension des effets de la clause résolutoire. Cependant, en cause d'appel, la SARL MAXOR invoque l'article L. 145-41 in fine du Code de commerce selon lequel : « la clause résolutoire ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge » et elle fait valoir qu'elle s'est libérée dès que le litige a été tranché en invoquant la jurisprudence selon laquelle les mesures de grâce peuvent être sollicitées en tout état de cause ; qu'or, les conditions d'application du texte sont réunies ; en effet : - les mesures de grâce peuvent être sollicitées en tout état de cause, même si elles ne l'ont pas été en première instance. - les juges peuvent suspendre les effets de la clause de résiliation tant que celle-ci n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de chose jugée. Or, le jugement du tribunal de grande instance d'Albi en date du 28 décembre 2007, s'il a validé le commandement à hauteur de 8.886,44 € au lieu de 37.380,89 €, n'a pas statué sur la clause résolutoire. - la demande de suspension ou de neutralisation de la clause résolutoire peut être formulée pour la première fois

devant la Cour d'appel saisie, comme en l'espèce, d'une demande de constatation de la résiliation ; que le jugement fixant les sommes dues au titre du commandement a été notifié le 6 février 2008 et la SCI MONTHERLAND reconnaît que la SARL MAXOR s'est libérée des causes du commandement le 12 juin 2008. Compte tenu de ce règlement et de la disproportion entre les sommes portées au commandement et les sommes finalement dues, il convient de suspendre les effets de la clause de résiliation, d'accorder rétroactivement à la SARL MAXOR un délai jusqu'au 12 juin 2008, de constater que les sommes ont été réglées et de débouter en conséquence le bailleur de sa demande tendant à faire constater la résiliation de plein droit du bail ; que le bail n'étant pas résilié, il n'y a pas lieu de statuer sur le montant de l'indemnité d'occupation. Le bail continue de produire ses effets ;

ALORS QUE le juge ne peut accorder d'office des délais de grâce au preneur d'un bail commercial ; qu'aux termes de ses conclusions d'appel, la société MAXOR ne sollicitait nullement du juge qu'il lui accorde des délais de grâce pour s'acquitter des causes du commandement de payer visant la clause résolutoire qui lui avait été délivré le 4 novembre 2004 ; qu'en octroyant à la société MAXOR un délai jusqu'au 12 juin 2008 pour s'acquitter des causes du commandement, au motif que la société MAXOR évoquait une jurisprudence relative aux délais de grâce, cependant que celle-ci ne tirait de cette évocation aucune conséquence juridique, la Cour d'appel a dénaturé les conclusions d'appel de la société MAXOR et violé en conséquence l'article L. 145-41 alinéa 2 du Code de commerce, ensemble les articles 4 et 7 du Code de procédure civile.