

9 juillet 2014

Cour de cassation

Pourvoi n° 13-21.463

Première chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2014:C100886

## Titres et sommaires

INDIVISION - chose indivise - acte conservatoire - définition - commandement de payer visant la clause résolutoire d'un bail - portée - bail (règles générales) - résiliation - clause résolutoire - commandement de payer - nature - détermination - portée bail commercial

Le commandement de payer visant la clause résolutoire d'un bail constitue un acte conservatoire qui n'implique donc pas le consentement d'indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis

## Texte de la décision

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

Reçoit l'intervention volontaire de M. X... en qualité de mandataire judiciaire au redressement judiciaire de la société Annick ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 4 octobre 2012), que Lucien Y..., Mme D..., Mme C..., Mme A... et Mme B..., propriétaires indivis d'un local commercial, ont consenti un bail à la société Annick ; que Lucien Y..., titulaire de la moitié des droits indivis, est décédé le 30 janvier 1999 ; que le 28 juillet 2011, un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au contrat de bail a été délivré à la société Annick au nom de tous les indivisaires ; qu'elle a été assignée en référé en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire par une assignation délivrée au nom de tous les indivisaires ainsi qu'au nom de l'indivision Pétra ; que devant la cour d'appel, M. Jean-Pierre Y... est intervenu volontairement à l'instance en qualité d'héritier de Lucien Y... ;

Attendu que la société Annick fait grief à l'arrêt de constater la résiliation du bail, alors, selon le moyen, que l'action en constatation de la résolution d'un bail commercial est un acte d'administration requérant, pour sa validité, d'être pris par des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ; qu'au cas présent, il est constant et non contesté que le commandement de payer visant la clause résolutoire, n'a été délivré que par des indivisaires représentant 50 % des droits indivis ; que pour écarter néanmoins la nullité, la cour d'appel a énoncé que la délivrance d'un commandement de payer serait un acte conservatoire ; qu'en statuant ainsi cependant que le commandement de payer visait la clause résolutoire et poursuivait donc la résolution du bail, et qu'il était par conséquent nul pour n'avoir pas été délivré par des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, la cour d'appel a violé l'article 815-3 du code civil ;

Mais attendu que le commandement de payer visant la clause résolutoire constitue un acte conservatoire qui n'implique

donc pas le consentement d'indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ; que le moyen est sans fondement ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Annick et M. X..., ès qualités, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Annick et M. X..., ès qualités, et les condamne, à payer la somme totale de 3 000 euros à M. Jean-Pierre Y..., et à Mmes D..., C..., A... et B... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf juillet deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour la société Annick et M. X..., ès qualités.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmant l'ordonnance ayant constaté la résiliation du bail commercial entre l'indivision Y..., composée de Christiane D..., veuve Y..., Pierrette Y... épouse C..., Jeanne Y... épouse A..., Catherine Y... épouse B... et Lucien Y... (sic) et la SARL ANNICK, ordonné l'expulsion de la SARL ANNICK ainsi que de tous ses occupants de son chef, si besoin est avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, condamné la SARL ANNICK à payer à l'indivision Y... une provision de trois mille trois cent quarante deux euros et vingt quatre centimes (3. 342, 24 €), correspondant au montant des loyers et charges impayés au 30 septembre 2011, et condamné la SARL ANNICK à payer à l'indivision Y... la somme de cinq cent cinquante sept euros et quatre centimes (557, 04 €) par mois à titre d'indemnité d'occupation, à compter du 1er octobre 2011 jusqu'à son expulsion effective, outre celle de mille euros (1. 000 €) au titre des frais irrépétibles ;

Aux motifs que « le moyen tiré de la nullité de fond de l'acte introductif d'instance soulevé dans les dernières conclusions est recevable et doit être examiné par la cour ; que le commandement de payer, comme l'assignation introductive d'instance ont certes été délivrés au nom d'une personne décédée, Lucien Y..., que cependant ils ne sont pas nuls en ce qu'ils ont été délivrés par les autres indivisaires qui possèdent aux termes des actes produits 50 % des droits indivis ; que si, en application de l'article 815-3 du code civil, les indivisaires ne peuvent accomplir certains actes d'administration ou de disposition des biens indivis que s'ils représentent la majorité des deux tiers des droits indivis, il apparaît qu'en l'espèce la délivrance d'un commandement de payer peut être considérée comme un acte relatif à la conservation des biens indivis pouvant être accompli, en application de l'article 815-2 du code civil, par un seul indivisaire, et qu'en l'état de l'intervention volontaire de M. Jean-Pierre Y... tous les héritiers et indivisaires sollicitent la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, que donc ni l'assignation introductive d'instance, ni l'ordonnance déférée ne seront annulées et l'appelante, qui ne développe aucun autre moyen au soutien de son appel, condamnée à payer aux intimés une somme de 3000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile » (arrêt d'appel, p. 4) ;

Alors que l'action en constatation de la résolution d'un bail commercial est un acte d'administration requérant, pour sa validité, d'être pris par des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ; qu'au cas présent, il est constant et non contesté que le commandement de payer visant la clause résolutoire, n'a été délivrée que par des indivisaires représentant 50 % des droits indivis ; que pour écarter néanmoins la nullité, la cour d'appel a énoncé que la délivrance d'un commandement de payer serait un acte conservatoire ; qu'en statuant ainsi cependant que le commandement de payer visait la clause résolutoire et poursuivait donc la résolution du bail, et qu'il était par conséquent nul pour n'avoir pas été délivré par des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, la cour d'appel a violé l'article 815-3 du Code civil.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel d'aix-en-provence  
4 octobre 2012

## **Textes appliqués**

article 815-3 du code civil

## **Rapprochements de jurisprudence**

1re Civ., 17 mars 1992, pourvoi n° 90-14.547, Bull. 1992, I, n° 89 (2) (rejet)