

24 novembre 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-20.973

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C300850

Texte de la **décision**

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 24 novembre 2021

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 850 F-D

Pourvoi n° K 20-20.973

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 24 NOVEMBRE 2021

1°/ M. [F] [E],

2°/ Mme [W] [H], épouse [E],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° K 20-20.973 contre l'arrêt rendu le 14 mai 2019 par la cour d'appel de Poitiers (2^e chambre civile), dans le litige les opposant à la société [G], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 1], prise en qualité de mandataire liquidateur de la société Mélina, défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Echappé, conseiller doyen, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. et Mme [E], de la SCP Alain Bénabent, avocat de la société [G] ès qualités, après débats en l'audience publique du 19 octobre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Echappé, conseiller doyen rapporteur, Mme Andrich, conseiller, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 14 mai 2019), la société Melina, locataire de locaux commerciaux donnés à bail par M. et Mme [E], a fait l'objet d'un redressement judiciaire, converti en liquidation judiciaire par jugement du 6 septembre 2016.

2. M. et Mme [E] ont déposé une requête devant le juge-commissaire en constatation de la résiliation du bail sur le fondement des articles L. 641-12 et L. 622-14 du code de commerce pour défaut de paiement des loyers postérieurs au prononcé de la liquidation judiciaire.

3. Puis, ils ont délivré au liquidateur judiciaire de la société Melina un commandement de payer les loyers impayés postérieurs au prononcé de la liquidation judiciaire, et l'ont assigné en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire devant le juge des référés, qui a accordé un délai de paiement de quatre mois et a suspendu les effets de la clause résolutoire.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa seconde branche

Énoncé du moyen

4. M. et Mme [E] font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur demande tendant à voir constater le jeu de la clause résolutoire en application des articles L. 641-12 et L. 622-14 du code de commerce, alors « que lorsque le juge-commissaire est saisi, sur le fondement de l'article L. 641-12 alinéa 3 du code de commerce, d'une demande de constat de la résiliation de plein droit du bail d'un immeuble utilisé pour l'activité de l'entreprise, en raison du défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire du preneur, cette procédure, qui obéit à des conditions spécifiques, est distincte de celle qui tend, en application de l'article L. 145-41 du code de commerce, à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au contrat de bail ; qu'en énonçant, pour déclarer irrecevables M. et Mme [E] en leur demande, qu'il n'avaient pas fait délivrer à Me [G] ès qualités un commandement de payer visant la clause résolutoire, la cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas et a violé les articles L. 641-12, 3° et R. 641-21 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 641-12, 3°, et R. 641-21, alinéa 2, du code de commerce :

5. Selon le premier de ces textes, le bailleur peut demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail des immeubles utilisés pour l'activité de l'entreprise pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire, dans les conditions prévues aux troisième à cinquième alinéas de l'article L. 622-14.
6. Selon le second, le juge-commissaire constate, sur la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des contrats dans les cas prévus à l'article L. 641-12, ainsi que la date de cette résiliation.
7. Lorsque le juge-commissaire est saisi sur le fondement de L. 641-12, 3°, du code de commerce d'une demande de constat de la résiliation de plein droit du bail d'un immeuble utilisé pour l'activité de l'entreprise, en raison d'un défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de redressement judiciaire du preneur, cette procédure, qui obéit à des conditions spécifiques, est distincte de celle qui tend, en application de l'article L. 145-41 du code de commerce, à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au contrat de bail (Com., 9 octobre 2019, pourvoi n° 18-17.563, en cours de publication).
8. Pour rejeter la demande de constatation de la résiliation de plein droit du bail, l'arrêt constate que le bail commercial contenait une clause résolutoire, et retient qu'il appartenait aux bailleurs, préalablement à la mise en oeuvre des articles L. 641-12 et L. 622-14 du code de commerce, de délivrer un commandement de payer.
9. En statuant ainsi, alors que les bailleurs, qui agissaient devant le juge-commissaire pour demander la constatation de la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 641-12, 3°, sans revendiquer le bénéfice de la clause résolutoire, n'étaient pas dans l'obligation de délivrer le commandement exigé par l'article L. 145-41 du code de commerce, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas, a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 14 mai 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne la société [G] ès qualités aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 vingt-quatre novembre deux mille vingt et un.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [E]

M. et Mme [E] reprochent à l'arrêt infirmatif attaqué de les AVOIR déclaré irrecevables en leur demande tendant à voir constater le jeu de la clause résolutoire en application des articles L.641-12 et L 622-14 du code de commerce ;

1/ ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties et le juge ne peut se prononcer que sur ce qui est demandé ; qu'en déclarant les époux [E] irrecevables en leur demande tendant à voir constater le jeu de la clause résolutoire en application des articles L 641-12 et L 622-14 du code de commerce, quand M. et Mme [E] ne sollicitaient pas le bénéfice de la clause résolutoire mais demandaient que soit constatée la résiliation de plein droit du bail en application des articles L.641-12,3° et L.622-14 du code de commerce, la cour d'appel a méconnu les termes du litige et a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2/ ALORS QUE lorsque le juge-commissaire est saisi, sur le fondement de l'article L. 641-12 alinéa 3 du code de commerce, d'une demande de constat de la résiliation de plein droit du bail d'un immeuble utilisé pour l'activité de l'entreprise, en raison du défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire du preneur, cette procédure, qui obéit à des conditions spécifiques, est distincte de celle qui tend, en application de l'article L. 145-41 du code de commerce, à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au contrat de bail ; qu'en énonçant, pour déclarer irrecevables M. et Mme [E] en leur demande, qu'il n'avaient pas fait délivrer à Me [G] ès qualités un commandement de payer visant la clause résolutoire, la cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas et a violé les articles L. 641-12, 3° et R. 641-21 du code de commerce.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de poitiers
14 mai 2019 (n°18/00452)

Textes **appliqués**

Articles L. [641-12](#), 3°, et R. [641-21](#), alinéa 2, du code de commerce.

Les **dates clés**

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 24-11-2021](#)
- Cour d'appel de Poitiers 14-05-2019