CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 12 janvier 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 36 F-D

Pourvoi n° N 20-22.562

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 12 JANVIER 2022

La société des Chevrefeuilles, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° N 20-22.562 contre l'arrêt rendu le 15 octobre 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-2), dans le litige l'opposant à M. [D] [C], domicilié [Adresse 1], défendeur 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 M. David, conseiller, les observations de la SCP Boullez, avocat de la société des Chevrefeuilles, de la SCP Buk Lament-Robillot, avocat de M. [C], après débats en l'audience publique du 23 novembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 octobre 2020), rendu en référé, le 2 août 2004, la société civile immobilière La Boal, aux droits de laquelle vient la société civile immobilière des Chèvrefeuilles (la SCI), a donné en location à M. [M] [F], aux droits duquel vient M. [C], un local commercial à usage de restaurant.

2. Le bail stipule que, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur, les lieux loués doivent toujours rester ouverts, exploités et achalandés.

3. Après avoir, le 10 janvier 2019, fait constater la fermeture du restaurant, la SCI a, le 24 du même mois, délivré à M. [C] un commandement de reprendre l'exploitation du fonds, visant la clause résolutoire du bail.

4. Le 15 mars 2019, la SCI a assigné le locataire en constatation de la résiliation du bail.

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « qu'il appartient au juge des référés de constater l'acquisition de la clause résolutoire un mois après la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, demeuré infructueux ; qu'il s'ensuit que la persistance d'une inexécution contractuelle, un mois après une mise en demeure restée sans effet, prive le juge des référés de tout pouvoir d'appréciation ; qu'en considérant qu'il n'était pas au pouvoir de la juridiction des référés d'apprécier la durée des congés pris au regard de l'obligation d'exploitation continue, quand le preneur avait manqué à une telle obligation contractuelle expressément sanctionnée par le prononcé d'une clause résolutoire, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil par refus d'application, ensemble l'article L. 145-41 du code de commerce et l'article 808 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, ensemble l'article L. 145-41 du code de commerce :

6. Selon le premier de ces textes, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

7. Il résulte du second que la clause insérée dans le bail, et prévoyant la résiliation de plein droit, produit effet un mois après un commandement demeuré infructueux.

8. Pour rejeter la demande de la SCI en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, l'arrêt retient que cette prétention revient à apprécier la durée des congés pris par le preneur au regard de l'obligation d'exploitation continue, ce qui excède les pouvoirs du juge des référés.

9. En statuant ainsi, après avoir constaté l'absence de reprise de l'exploitation du fonds un mois après signification du commandement, la cour d'appel 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 15 octobre 2020, 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 M. [C] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [C] et le condamne à payer à la société civile immobilière des Chèvrefeuilles la somme de 3 000 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, et prononcé par le président en son audience publique du douze janvier deux mille vingt-deux.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour la société des Chevrefeuilles

La SCI DES CHEVREFEUILLES fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR écarté la demande qu'elle avait formée contre le preneur à bail d'un local commercial, M. [C], afin de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire en conséquence de son manquement à l'obligation d'exploiter continue ;

1. ALORS QU'il appartient au juge des référés de constater l'acquisition de la clause résolutoire un mois après la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, demeuré infructueux ; qu'il s'ensuit que la persistance d'une inexécution contractuelle, un mois après une mise en demeure restée sans effet, prive le juge des référés de tout pouvoir d'appréciation ; qu'en considérant qu'il n'était pas au pouvoir de la juridiction des référés d'apprécier la durée des congés pris au regard de l'obligation d'exploitation continue, quand le preneur avait manqué à une telle obligation contractuelle expressément sanctionnée par le prononcé d'une clause résolutoire, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil par refus d'application, ensemble l'article L 145-41 du code de commerce et l'article 808 du code de procédure civile ;

2. ALORS QU'un locataire et entrepreneur individuel qui n'est pas dans les liens d'un contrat de travail, ne peut opposer à son bailleur, aucun droit au repos qui tienne en échec l'obligation à laquelle il est tenu par le contrat de bail d'exploiter les locaux donnés à bail et qui est expressément sanctionné par le prononcé d'une clause résolutoire ; qu'en affirmant, pour refuser de constater l'acquisition de la clause résolutoire, qu'il n'était pas au pouvoir de la juridiction des référés d'apprécier la durée des congés pris au regard de l'obligation d'exploitation continue, quand aucun droit au repos ne dispensait le preneur de respecter son obligation d'exploitation continue, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil par refus d'application, ensemble l'article L 145-41 du code de commerce et l'article 808 du code de procédure civile.