

16 mars 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-22.240

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300225

Titre

- bail commercial
- congé
- congé donné à l'issue de la période triennale
- forme
- notification
- notification en la forme ordinaire
- lettre recommandée
- réception
- avis de réception
- régularité de la notification
- conditions
- portée

Sommaire

Une cour d'appel retient, à bon droit, que, ayant été délivré avant l'entrée en vigueur du décret n° 2016-296 du 11 mars 2016, le congé donné par un locataire pour l'échéance triennale, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, est régi par l'article 668 du code de procédure civile, en sorte que la lettre envoyée le dernier jour du délai dans lequel la notification doit être réalisée, est régulière si elle est présentée par les services de la poste au destinataire habilité à la recevoir, peu important la date de réception par ce dernier. Ayant relevé que l'échéance triennale du bail expirait le 31 juillet 2016, elle en a exactement déduit que le congé du locataire envoyé le 31 janvier 2016 par lettre recommandée respectait le délai de six mois imposé par l'article L. 145-4 du code de commerce.

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

JL

Audience publique du 16 mars 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 225 FS-B

Pourvoi n° G 21-22.240

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 16 MARS 2023

1°/ M. [Z] [B], domicilié [Adresse 2],

2°/ M. [M] [B], domicilié [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° G 21-22.240 contre l'arrêt rendu le 10 juin 2021 par la cour d'appel de Versailles (12e chambre), dans le litige les opposant à la société Trujas distribution, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 3], 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 Mme Grandjean, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de MM. [Z] et [M] [B], de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société Trujas distribution, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 7 février 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grandjean, conseiller rapporteur, Mme Andrich, faisant fonction de conseiller doyen, MM. David, Jobert, Mme Grall, conseillers, M. Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. Pons, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 10 juin 2021), un bail commercial à effet du 1er août 2001 a été consenti par MM. [B] (les bailleurs) à la société Trujas distribution (la locataire), laquelle a donné congé pour l'échéance triennale du 31 juillet 2016, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, expédiée le 31 janvier 2016.
2. Contestant la validité du congé reçu le 5 février 2016, les bailleurs ont délivré, le 29 mars 2017, un commandement de payer visant la clause résolutoire, puis ont assigné la locataire en paiement de loyers et charges.

Examen du moyen

Moyens

Énoncé du moyen

3. Les bailleurs font grief à l'arrêt de juger que la résiliation du bail est intervenue le 31 juillet 2016, alors « que le délai de préavis applicable au congé court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier de justice ; qu'en retenant en l'espèce que le congé adressé par la société Trujas distribution au moyen d'une lettre recommandée expédiée le 31 janvier 2016 pour le 31 juillet suivant respectait le délai de préavis de six mois, tout en constatant que l'avis de réception de cette lettre n'avait été signé que le 5 février 2016, soit moins de six mois avant la date de l'échéance triennale, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, en violation de l'article L. 145-4 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

4. La cour d'appel a retenu, à bon droit, que, ayant été délivré avant l'entrée en vigueur du décret n° 2016-296 du 11 mars 2016, le congé était régi par l'article 668 du code de procédure civile, en sorte qu'une lettre envoyée le dernier jour du délai dans lequel la notification doit être réalisée, est régulière si elle est présentée par les services de la poste au destinataire habilité à la recevoir, peu important la date de réception par le destinataire.
5. Ayant relevé que l'échéance triennale du bail expirait le 31 juillet 2016, elle en a exactement déduit que le congé de la locataire envoyé le 31 janvier 2016 par lettre recommandée respectait le délai de six mois imposé par l'article L. 145-4 du code de commerce.
6. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. [Z] et [M] [B] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par MM. [Z] et [M] [B] et les condamne in solidum à payer à la société Trujas distribution la somme de 3 000 euros ;

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour MM. [Z] et [M] [B]

MM. [B] reproche à l'arrêt attaqué d'avoir jugé que la résiliation du bail était intervenue le 31 juillet 2016 ; d'avoir rejeté leurs demandes en paiement d'un arriéré de loyers et de charges ; et de les avoir condamnés à payer à la société TRUJAS DISTRIBUTION une somme de 27.576,42 euros au titre du solde du dépôt de garantie ;

ALORS QUE le délai de préavis applicable au congé court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier de justice ; qu'en retenant en l'espèce que le congé adressé par la société TRUJAS au moyen d'une lettre recommandée expédiée le 31 janvier 2016 pour le 31 juillet suivant respectait le délai de préavis de six mois, tout en constatant que l'avis de réception de cette lettre n'avait été signé que le 5 février 2016, soit moins de six mois avant la date de l'échéance triennale, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, en violation de l'article L. 145-4 du code de commerce.

Décision attaquée

Cour d'appel de versailles 12
10 juin 2021 (n°18/08227)

Textes appliqués

Article L. 145-4 du code de commerce.

Article 668 du code de procédure civile.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 16-03-2023
- Cour d'appel de Versailles 12 10-06-2021