

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 25 janvier 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 52 F-D

Pourvoi n° H 17-31.538

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 25 JANVIER 2024

1°/ Mme [V] [M], épouse [E], domiciliée [Adresse 15], [Localité 8],

2°/ Mme [G] [M], veuve [C], domiciliée [Adresse 13], [Localité 6],

3°/ Mme [I] [M], épouse [F], domiciliée [Adresse 14], [Localité 5],

4°/ Mme [K] [M], domiciliée [Adresse 15], [Localité 8],

5°/ Mme [Z] [M], domiciliée [Adresse 12], [Localité 11],

6°/ Mme [U] [X], domiciliée [Adresse 4], [Localité 9],

7°/ Mme [A] [L], domiciliée [Adresse 10], [Localité 1],

ont formé le pourvoi n° H 17-31.538 contre l'arrêt rendu le 7 septembre 2017 par la cour d'appel de Grenoble (chambre commerciale), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Camping-caravaning de Champanay (CCC), société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], [Localité 9], en liquidation judiciaire,

2°/ à la société Alliance MJ, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3], [Localité 7], en la personne de M. [Y], prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Camping-caravaning de Champanay,

défenderesses à la cassation.

Les demanderesses invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SCP Thomas-Raquin, Le Guerier, Bouniol-Brochier, avocat de Mmes [V], [G], [I], [K] et [Z] [M] et de Mmes [X] et [L], de la SARL Matuchansky, Poupot, Valdélièvre et Rameix, avocat de la société Alliance MJ, ès qualités, après débats en l'audience publique du 5 décembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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 (Grenoble, 7 septembre 2017) et les productions, par acte d'huissier du 30 juin 2006, Mmes [G], [I], [V], [K] et [Z] [M] et Mmes [X] et [L] (les bailleuses), propriétaires indivises de locaux donnés à bail commercial à la société Camping-caravaning de Champanay (la locataire), lui ont signifié un congé, avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, invoquant diverses infractions au bail et comprenant une mise en demeure visant l'article L. 145-17 du code de commerce.
2. Les bailleuses ont assigné la locataire en validation du congé avec refus de renouvellement et sans offre de paiement d'une indemnité d'éviction.
3. La locataire a assigné les bailleuses, à titre principal, en annulation du congé et, à titre subsidiaire, en paiement d'une indemnité d'éviction et de dommages-intérêts.
4. Les deux instances ont été jointes.

#### Examen du moyen

#### Enoncé du moyen

5. Les bailleuses font grief à l'arrêt de les condamner au paiement d'une indemnité d'éviction, alors :

« 1°/ que, d'une part, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la

contradiction et ne peut retenir dans sa décision que les moyens invoqués par les parties et sur lesquels elles ont contradictoirement débattu ; qu'aussi, en énonçant que l'absence de mise en demeure préalable au congé avec refus de renouvellement du bail par les bailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 145-17 du code de commerce, ouvrait droit à une indemnité d'éviction pour la société locataire quand celle-ci n'avait pas invoqué ce moyen dans ses conclusions de sorte que ce moyen n'avait jamais été discuté entre les parties, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°/ que, d'autre part et en tout état de cause, le refus de renouvellement et la mise en demeure prévue par l'article L. 145-17 du code de commerce peuvent être délivrés concomitamment ; que les consorts [M] ayant fait délivrer par actes d'huissier du 30 juin 2006, une mise en demeure visant l'article L. 145-17 du code de commerce et un congé avec refus de renouvellement, la cour d'appel qui a jugé qu'en raison de l'absence de mise en demeure préalable au congé avec refus de renouvellement, les infractions reprochées à la locataire ne pouvaient être retenues comme motif grave et légitime libérant le bailleur du paiement d'une indemnité d'éviction, a violé l'article L. 145-17 du code de commerce. »

#### Réponse de la Cour

6. Le juge, saisi d'une demande de déchéance du droit du locataire au paiement d'une indemnité d'éviction sur le fondement de l'article L. 145-17 du code de commerce, et tenu de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables, ne relève aucun moyen d'office lorsqu'il vérifie l'existence de la mise en demeure prévue par ce texte, laquelle peut figurer dans le même acte que le refus de renouvellement (3e Civ., 16 décembre 1987, pourvoi n° 86-16.189, Bull. 1987, III, n° 203).

7. En premier lieu, la cour d'appel, qui s'est bornée à vérifier la réunion des conditions d'application de la règle de droit invoquée et l'existence de la mise en demeure exigée par l'article L. 145-17 du code de commerce, n'a pas violé le principe de la contradiction.

8. En second lieu, par motifs adoptés non contraires aux siens propres, elle a souverainement estimé que les infractions reprochées au locataire n'étaient pas constituées ou n'étaient pas graves.

9. Par ces seuls motifs, écartant l'existence d'un motif grave et légitime de refus de renouvellement, et abstraction faite de celui tiré de l'absence du caractère préalable de la mise en demeure, erroné mais surabondant, la cour d'appel a légalement justifié sa décision.

10. Par conséquent, le moyen, inopérant en sa seconde branche, n'est pas fondé pour le surplus.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mmes [G], [I], [V], [K] et [Z] [M] et Mmes [X] et [L] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mmes [G], [I], [V], [K] et [Z] [M] et Mmes [X] et [L] et les condamne à payer à la société Alliance MJ en qualité de liquidateur judiciaire de la société Camping-caravaning de Champanay la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq janvier deux mille vingt-quatre.