

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 11-26055

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Waquet, Farge et
Hazan, avocat(s)

Rejet

Audience publique du mercredi 22 mai 2013

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 21 juillet 2011), rendu en matière de référé, que la société Warens distribution, locataire d'un immeuble à usage commercial donné à bail par Mme X..., par acte du 30 décembre 2002, a assigné celle-ci pour obtenir l'autorisation de consigner les loyers jusqu'à la réparation de divers désordres et subsidiairement que soit fait injonction à la bailleuse de réaliser les travaux propres à les faire cesser ; que reconventionnellement, la bailleuse a demandé de constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail liant les parties ;

Attendu que la société Warens distribution fait grief à l'arrêt de constater la résiliation du bail, alors, selon le moyen :

1°/ qu'aux termes de l'article 6 du contrat de bail du 30 décembre 2002 seule une « modification des lieux » nécessitait l'accord écrit du bailleur ; qu'en constatant la résiliation du bail en relevant que la société Warens distribution ne justifiait pas d'un accord écrit de la bailleuse l'autorisant à édifier un dock, sans rechercher si l'édification d'un dock en tôle, entièrement démontable, constituait une modification des lieux au sens de l'article 6 du contrat de bail, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

2°/ que l'application d'une clause résolutoire est strictement subordonnée à la condition que le contractant qui l'invoque soit de bonne foi ; qu'en affirmant qu'il n'y avait pas « lieu de répondre sur la prétendue mauvaise foi du bailleur qui n'a fait que se prévaloir des engagements contractuels », la cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme il le lui avait été demandé, si la clause résolutoire avait été mise en œuvre de bonne foi par Mme X..., a violé l'article 1134, alinéa 3, du code civil ;

Mais attendu d'une part, que la société Warens distribution n'ayant pas soutenu devant la cour d'appel que l'édification du dock litigieux échappait aux dispositions de l'article 6 du contrat de bail, le moyen est de chef nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé, par des motifs non critiqués, que la locataire ne produisait pas d'élément de nature à prouver ses dires concernant les désordres affectant les lieux tandis que la bailleresse, qui produisait une sommation visant la clause résolutoire et un procès-verbal de constat d'huissier de justice établissant la réalité des faits qu'elle alléguait, n'avait fait que se prévaloir des engagements contractuels, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Warens distribution aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Warens distribution à payer la somme de 2 500 euros à Mme X... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour la société Warens distribution.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, d'avoir confirmé l'ordonnance de référé rendue le 9 mars 2011 par le président du Tribunal de première instance de Nouméa en ce qu'elle a constaté la résiliation du bail liant les parties à la date du 18 février 2011 et ordonné, en conséquence, que la société Warens Distribution quitte les lieux dont elle était locataire dans un délai de deux mois suivant la signification de l'ordonnance sous peine d'être expulsée à ses frais, risques et périls ainsi que tous occupants de son chef et ce, par toutes voies et moyens de droit et même avec l'assistance de la force publique ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Madame Y... produit un constat d'huissier en date du 30 septembre 2010 et un procès-verbal de sommation interpellative avec énonciation de la clause résolutoire en date du 18 janvier 2011, qui établissent la réalité des faits qu'elle allègue ; qu'ainsi que l'a relevé le premier juge, la société Warens Distribution ne justifie pas d'un accord écrit de la bailleresse l'autorisant à édifier un dock ; qu'elle ne justifie pas plus de la destruction de ce local dans les délais stipulés au contrat, en dépit de la sommation interpellative qui lui a été régulièrement adressée, rappelant les termes de la clause résolutoire stipulée au contrat ; que dans ces conditions, et sans qu'il y ait lieu de répondre sur la prétendue mauvaise foi du bailleur qui n'a fait que se prévaloir des engagements contractuels, il convient de confirmer l'ordonnance déferée en ce qu'elle a constaté la résiliation du bail avec toutes conséquences de droit » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « par acte du 18 janvier 2011 la bailleresse a fait sommation au preneur d'avoir à procéder, dans le délai d'un mois, à la démolition du bâtiment édifié sans autorisation ; que cet acte rappelait la clause résolutoire insérée au bail liant les parties ; que devant les dénégations de la défenderesse, le preneur ne

justifie pas de l'accord écrit donné par la bailleresse à l'édification du dock litigieux, ni de la destruction de ce local dans le délai contractuel imparti ; qu'il y a lieu, dans ces conditions, de constater la résiliation du bail et d'ordonner, par voie de conséquence, l'expulsion de la société demanderesse devenue occupante sans droit ni titre ; que le recours à la force publique paraissant une mesure suffisante pour contraindre le preneur à quitter les lieux, il n'y a pas lieu de faire droit à l'astreinte sollicitée ; que l'obligation relative au paiement de la pénalité contractuelle de procédure, n'est pas sérieusement contestable ; qu'il convient de faire droit à la demande de ce chef pour la somme provisionnelle de 50.000 francs CFP » ;

ALORS, D'UNE PART, QU'aux termes de l'article 6 du contrat de bail du 30 décembre 2002 seule une « modification des lieux » nécessitait l'accord écrit du bailleur ; qu'en constatant la résiliation du bail en relevant que « la société Warens Distribution ne justifiait pas d'un accord écrit de la bailleresse l'autorisant à édifier un dock », sans rechercher si l'édification d'un dock en tôle, entièrement démontable, constituait une modification des lieux au sens de l'article 6 du contrat de bail, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE l'application d'une clause résolutoire est strictement subordonnée à la condition que le contractant qui l'invoque soit de bonne foi ; qu'en affirmant qu'il n'y avait pas « lieu de répondre sur la prétendue mauvaise foi du bailleur qui n'a fait que se prévaloir des engagements contractuels », la Cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme il le lui avait été demandé, si la clause résolutoire avait été mise en œuvre de bonne foi par Madame X..., a violé l'article 1134 alinéa 3 du Code civil.