

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 16-24265

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Chauvin (président), président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois,
SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot,
avocat(s)

Cassation partielle

Audience publique du jeudi 18 janvier 2018

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

Sur le moyen unique, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 23 juin 2016), que, le 2 décembre 2013, la société Kinoa, propriétaire d'un local commercial situé dans un centre commercial et donné à bail à Mme X..., lui a délivré un commandement, visant la clause résolutoire, de respecter les horaires d'ouverture fixés à l'article 11 du règlement intérieur ; que la locataire a assigné la bailleresse en nullité du commandement ; que la bailleresse a formé une demande reconventionnelle en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire ;

Attendu que, pour accueillir la demande d'annulation du commandement, l'arrêt retient que cet acte ne respecte pas les conditions de mise en oeuvre de la clause résolutoire telles que prévues au contrat de bail ;

Qu'en statuant ainsi, sans préciser en quoi cet acte ne respectait pas les conditions de mise en oeuvre de la clause résolutoire, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a déclaré l'appel recevable en la forme, écarté des débats les conclusions déposées par la société Kinoa le 25 avril 2016, déclaré irrecevable la demande de retrait d'écritures présentée par la société Kinoa à propos du mémoire déposé le 23 mars 2016 par Mme X..., l'arrêt rendu le 23 juin 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; remet, en conséquence, sur les autres points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient

avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme X... et la condamne à payer à la société Kinoa 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit janvier deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour la société Kinoa.

La société Kinoa fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir annulé le commandement de faire visant la clause résolutoire qu'elle a fait signifier à Mme Y... le 2 décembre 2013 et d'avoir déclaré ce commandement nul et de nul effet ;

AUX MOTIFS QUE par un acte établi le 30 août 2003, la SCI KINOA a conclu un bail commercial avec Mme Y..., portant sur la boutique [...]; que ce bail commercial prévoit une clause résolutoire (page 11) ainsi libellée : « CLAUSE RÉSOLUTOIRE : Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, ce dernier aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis en demeure le preneur de régulariser sa situation par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra-judiciaire. Si, un mois après ce commandement ou cette sommation, le preneur n'a pas totalement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris, avec la diligence convenable, tout ce qu'il était possible de faire dans le délai d'un mois, le bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail » ; que le bail commercial contient un paragraphe intitulé ADHÉSION AU RÈGLEMENT INTÉRIEUR (page 9) ainsi libellé : « Le preneur s'oblige expressément à respecter et à exécuter les clauses charges et conditions stipulées dans le règlement intérieur du complexe commercial dont il déclare avoir pris connaissance dès avant ce jour ainsi qu'il le reconnaît, et dont un exemplaire restera annexé aux présentes, après mention (Annexe 2) » ; que le règlement intérieur du centre commercial, visé dans le bail et annexé à celui-ci, fait nécessairement partie des engagements souscrits par la locataire au titre des charges et conditions de son bail commercial ; que dans un courrier daté du 26 septembre 2013 adressé à Mme Y..., la SCI KINOA lui a demandé de respecter les horaires d'ouverture fixés par l'article 11 du règlement intérieur de la galerie commerciale : du lundi au samedi de 06h30 à 19h30 et le dimanche de 07h00 à 12 h00, faute de quoi elle serait obligée de saisir la justice et de demander des dommages-intérêts ; que le 2 décembre 2013, la SCI KINOA a fait délivrer à Mme Y... un commandement de faire visant la clause résolutoire et l'article L. 145-17 I-1° du Code de commerce, lui indiquant qu'il résulte du procès-verbal de constat établi par Maître A..., huissier de justice, en date du 5 novembre 2013, que le snack n'était pas ouvert à la clientèle ce même jour à 15 heures 30, et que malgré le rappel en date du 26 novembre 2013, Mme Y... persiste à ne

pas respecter ses obligations contractuelles et notamment les horaires d'ouverture fixés par l'article 11 du règlement intérieur ; que le commandement précise en outre que conformément à l'article L. 145-41 du Code de commerce, dont le texte est rappelé ci-après, le délai, au terme duquel la clause résolutoire sera acquise, est d'un mois à compter de la délivrance du présent acte ; que le commandement précise enfin que la SCI KINOA entend invoquer la persistance de l'infraction locative au-delà du délai d'un mois précédemment imparti, comme motif grave et légitime du refus de renouvellement sans indemnité à l'encontre de Mme Y... dans les termes de l'article L. 145-17 I-1° du Code de commerce ; que la clause résolutoire est d'interprétation stricte ; qu'il convient donc de rechercher si, dans le délai d'un mois imparti par le commandement, soit entre le 2 décembre 2013 et le 2 janvier 2014, Mme Y... a régularisé sa situation ou si au contraire, elle a commis une nouvelle infraction locative ; qu'en l'espèce, il apparaît que les deux avertissements susmentionnés sont en contradiction ; qu'en effet la notion de "persistance de l'infraction", selon les termes invoqués par la bailleuse, implique une répétition, une réitération du fait dommageable ; qu'au travers du premier, la SCI KINOA informe Mme Y... que "le délai, au terme duquel la clause résolutoire sera acquise, est d'un mois à compter de la délivrance du présent acte", lequel lui a été délivré le 2 décembre 2013, ce qui fait courir ledit délai jusqu'au 2 janvier 2014 ; que dans le second, la SCI KINOA invoque la persistance de l'infraction locative au-delà du délai d'un mois "précédemment imparti", comme motif grave et légitime du refus de renouvellement sans indemnité à l'encontre de Mme Mariette X... épouse Y... ; que le simple courrier envoyé le 26 septembre 2013 à Mme Y... par la SCI KINOA lui rappelant les horaires d'ouverture de la galerie commerciale et la menaçant, en cas de non respect du règlement intérieur, d'engager une procédure judiciaire aux fins d'obtenir des dommages-intérêts, ne saurait se substituer au "commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra-judiciaire" prévu dans le bail commercial ; qu'en outre, force est de constater : - que le courrier du 26 septembre 2013, antérieur au commandement, ne saurait constituer le premier élément de "la persistance de l'infraction", - qu'il ne mentionne aucun délai à respecter, - qu'en toute hypothèse, il s'est écoulé plus d'un mois entre le 26 septembre et le 5 novembre 2013, date de l'infraction constatée par huissier, - que le "commandement de faire" délivré à Mme Y... n'indique pas ce qu'il conviendrait de faire, - qu'enfin, le second incident, invoqué par la SCI KINOA pour établir "la persistance de l'infraction" a été constaté le 23 avril 2014, soit quatre mois et demi après la délivrance du commandement, - qu'il ne saurait donc constituer le second élément de "la persistance de l'infraction" ; qu'il résulte des développements qui précèdent qu'en l'absence de nouvel incident dûment constaté dans le délai imparti à la locataire, Mme Y... a régularisé sa situation dans le délai d'un mois compris entre le 2 décembre 2013, date de la délivrance du commandement et le 2 janvier 2014, date à laquelle expirait ledit délai ; qu'en tout état de cause, la SCI KINOA ne rapporte pas la preuve, qui lui incombe, que Mme Y... a commis une nouvelle infraction locative au cours de ce même délai ; qu'au surplus, il convient de constater que le commandement du 2 décembre 2013, adressé par la SCI KINOA à Mme Y..., ne respecte pas les conditions de mise en oeuvre de la clause résolutoire telles que prévues au contrat de bail commercial, et que partant, celui-ci doit être déclaré nul et de nul effet ;

1°) ALORS QUE la résiliation de plein droit du bail est acquise lorsque l'infraction au bail dénoncée dans le commandement visant la clause résolutoire s'est poursuivie au-delà du délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser sa situation ; que la cour d'appel qui, après avoir relevé qu'une nouvelle infraction aux conditions du bail avait été constatée le 23 avril 2014, quatre mois et demi après la délivrance, le 2 décembre 2013, d'un commandement de faire, ce dont il résultait que le bailleur rapportait la preuve de la persistance de l'infraction au-delà du délai d'un mois accordé à la locataire pour régulariser sa situation, de sorte que la résiliation de plein droit du bail devait être constatée, s'est néanmoins fondée, pour juger que la locataire avait

régularisé sa situation et écarter la résolution, sur la circonstance inopérante qu'aucune nouvelle infraction n'avait été constatée pendant le délai d'un mois imparti à la locataire, a violé l'article L. 145-41 du code de commerce ;

2°) ALORS QU'après avoir relaté les termes de l'article du bail suivant lequel le preneur s'obligeait à respecter le règlement intérieur du centre commercial et ceux de l'article 11 de ce règlement fixant l'horaire minimum d'ouverture, le commandement signifié à la locataire le 2 décembre 2013 l'informait d'un procès-verbal d'huissier de justice du 5 novembre 2013 qui constatait que le commerce qu'elle exploitait n'était pas ouvert ce jour à une heure où il aurait dû l'être et lui faisait « en conséquence (

) commandement (

) de respecter les obligations issues du règlement intérieur et particulièrement son article 11 » ; qu'en retenant toutefois que ce commandement n'indiquait pas à la locataire ce qu'il conviendrait de faire pour ne plus être en infraction, la cour d'appel a dénaturé cet acte et ainsi méconnu l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer les documents de la cause ;

3°) ALORS QU'en se bornant à affirmer, pour prononcer la nullité du commandement, que celui-ci ne respecte pas les conditions de mise en oeuvre de la clause résolutoire telles que prévues au contrat de bail commercial, sans s'expliquer autrement sur les vices dont ce commandement serait entaché, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.