

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 16-10583

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Chauvin, président

SCP Monod, Colin et Stoclet, SCP Potier de La
Varde, Buk-Lament et Robillot, SCP Waquet,
Farge et Hazan, avocat(s)

Cassation

Audience publique du jeudi 21 décembre 2017

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

Sur le premier moyen :

Vu les articles L. 145-41 et L. 145-15 du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 15 octobre 2015), que, le 9 juin 2000, la société SIGC a donné à bail commercial un local à la société Fitt qui, le 17 juillet 2000, l'a sous-loué à la société Unitours ; que, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 4 octobre 2007, visant la clause résolutoire, la société SIGC a mis en demeure la société Fitt de payer dans le mois des arriérés de charges et d'indexation de loyers ; que, le 2 juillet 2010, la société Unitours a assigné la société Fitt en indemnisation de troubles de jouissance ; que, contestant la résiliation du bail, la société Fitt a demandé, à titre reconventionnel, la condamnation de la société Unitours au paiement de loyers ; que la société SIGC, appelée à l'instance, a demandé la constatation de la résiliation de plein droit du bail consenti à la société Fitt ;

Attendu que, pour accueillir les demandes en résiliation du bail et du sous-bail, l'arrêt relève que le bail stipule sa résiliation de plein droit après une mise en demeure d'exécution ou un commandement de payer et retient qu'une lettre recommandée valant sommation remplit les conditions légales lorsqu'il en résulte une interpellation suffisante du débiteur, que la sommation de payer du 4 octobre 2007 rappelle à la société locataire le délai légal d'un mois et comporte un décompte détaillé de la dette et qu'à défaut de contestation dans le délai légal, le bail principal a été résilié de plein droit, entraînant la résiliation du sous-bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la mise en oeuvre d'une clause de résiliation de plein droit d'un bail commercial ne peut résulter que d'un acte extrajudiciaire, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen, subsidiaire, du pourvoi principal de la société Fitt et sur le moyen unique du pourvoi incident de la société Unitours Nouvelle-Calédonie :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 octobre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; remet, en conséquence, 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 la société immobilière de la rue Georges Clemenceau et la société Unitours Nouvelle-Calédonie aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de la société immobilière de la rue Georges Clemenceau et de la société Unitours Nouvelle-Calédonie et les condamne chacune à payer à la société Fitt 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 vingt et un décembre deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits, au pourvoi principal, par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils, pour la société Fitt

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir constaté la résiliation de plein droit, d'une part, du bail principal conclu entre les sociétés SIGC et FITT, d'autre part, du sous-bail conclu entre les sociétés FITT et Unitours N-C et, en conséquence, d'avoir rejeté les demandes de la société FITT tendant notamment à la condamnation de la société Unitours-NC à lui payer la somme de 3.527.775 F CFP au titre des loyers dus du 1er août 2009 au 30 octobre 2010 ainsi que la somme de 13.327.716 francs au titre des loyers impayés du 1er novembre 2010 au 31 juillet 2015 ;

AUX MOTIFS QU'il convient de rappeler qu'à partir du 1er août 2009, la société SIGC, propriétaire des locaux, a conclu un bail directement avec la SA Unitours-NC, laquelle a payé ses loyers à sa nouvelle bailleresse et non plus à la Sarl FITT; que c'est dans ces conditions que cette dernière demande à sa sous-locataire la SA Unitours-NC de lui régler les loyers depuis le mois d'août 2009 ; qu'il y a donc lieu de rechercher si le sous-bail conclu entre les sociétés FITT et Unitours-NC était toujours en cours en août 2009 ; que la société SIGC a mis en demeure la Sarl FITT de payer la somme de 1 837 672 F CFP représentant des arriérés de charges et d'indexation du loyer, suivant commandement rappelant la clause de résiliation de plein droit, daté du 4 octobre 2007, délivré par lettre recommandée avec accusé de réception du 15 novembre 2007 par la société SIGC et reçu par la destinataire le 30 novembre 2007 ; que la Sarl FITT a bien contesté les sommes réclamées par lettre recommandée envoyée le 13 novembre 2007 et reçue le 14 novembre par l'administrateur de la société SIGC ; que cependant, l'administrateur a répondu par lettre du 15 novembre 2007 qu'il maintenait ses demandes et qu'il entendait toujours faire valoir la clause de résiliation de plein droit ; que par lettre du 27

novembre 2007, l'administrateur a confirmé la résiliation de plein droit du bail en indiquant à la Sarl FITT qu'il allait proposer la signature d'un bail à la société Unitours-NC ; que le bail commercial conclu entre les parties le 9 juin 2000 contient la clause résolutoire suivante : « à défaut par le preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou de payer à son échéance d'un seul terme de loyer, le présent bail sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire un mois après une simple mise en demeure d'exécution ou un simple commandement de payer contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeurée sans effet pendant ce délai » ; qu'une lettre recommandée valant sommation remplit les conditions légales lorsqu'il en résulte une interpellation suffisante du débiteur ; qu'en l'espèce, la sommation de payer du 4 octobre 2007 rappelle à la locataire le délai d'un mois qui lui est imparti pour obtempérer et donne un décompte détaillé de la dette ; que faute par la Sarl FITT d'avoir saisi la juridiction compétente pour contester la sommation, le bail a été résilié de plein droit ; qu'après la libération de l'accès à l'immeuble, la Sarl FITT a attiré la SA Unitours-NC devant la juridiction des référés en février 2010 afin qu'il soit mis fin à la consignation de la moitié des loyers et afin que la sous-locataire lui règle les loyers échus depuis août 2009 ; que le juge des référés, par une ordonnance du 26 mai 2010, a estimé qu'il y avait une contestation sérieuse sur l'obligation de paiement des loyers dès lors que « la résiliation du contrat principal dont la défenderesse ne pouvait se faire juge de la validité, avait entraîné la résiliation du contrat de sous-location portant sur la même surface et que la sous-locataire se trouvait désormais liée par un nouveau contrat à la société SIGC » ; que les deux parties (FITT et Unitours-NC) ont acquiescé à cette ordonnance par acte du 2 juin 2010 (pièce 13), de sorte que dans les rapports entre elles, la résiliation du bail principal comme celle de la sous-location étaient acquises à la date du 1er août 2009 ; qu'il convient en conséquence d'infirmar le jugement sur ce point et de débouter la Sarl FITT de sa demande reconventionnelle dirigée contre la société Unitours-NC ;

1°) ALORS QUE toute clause insérée dans un bail prévoyant sa résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux ; qu'une simple lettre recommandée ne constitue pas un commandement de payer ; qu'en jugeant que la clause de résiliation de plein droit insérée dans le bail conclu par la société FITT avec la société SIGC avait valablement été mise en oeuvre par une simple lettre recommandée avec accusé de réception datée du 4 octobre 2007, cependant qu'une telle lettre ne pouvait être qualifiée de commandement de payer, la cour d'appel a violé les articles L. 145-41 et L. 145-15 du code de commerce ;

2°) ALORS QUE, en tout état de cause, dans le cas où le bailleur a renoncé de manière non équivoque à se prévaloir des effets de la clause résolutoire et où l'acquisition de cette clause n'a pas été définitivement constatée par le juge, sa mise en oeuvre doit être écartée ; qu'en l'espèce, la société FITT faisait valoir qu'elle avait, après le 4 octobre 2007, continué à verser à la société SIGC un loyer mensuel alors même qu'elle n'occupait plus les lieux (v. conclusions p.5 §2) ; qu'en ne recherchant pas, ainsi qu'elle y était invitée, si la société SIGC avait renoncé de manière non équivoque à se prévaloir de la mise en oeuvre de la clause résolutoire postérieurement au 4 octobre 2007, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 du code civil et L. 145-41 du code de commerce ;

3°) ALORS QU'une contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en jugeant tout à la fois que « la Sarl FITT avait failli à son obligation de garantir à sa locataire la jouissance paisible des lieux loués » entre le 9 février 2007 et août 2008 (v. arrêt p.6 §4), et que la société FITT n'était plus bailleuse de la société Unitours-NC depuis le 4 novembre 2007 en raison de la résolution du bail principal (v. arrêt p.7 §5), cependant que le premier constat impliquait

nécessairement la reconnaissance d'une telle qualité, la cour d'appel, qui a statué par des motifs contradictoires, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°) ALORS, enfin, QUE l'acquiescement au jugement, qui emporte soumission aux chefs de celui-ci, ne peut porter que sur ce qui a été jugé ; qu'il en résulte qu'un acquiescement ne peut porter que sur le dispositif de la décision en cause, à l'exclusion de ses motifs ; qu'en se fondant, pour débouter la société FITT de sa demande dirigée contre la société Unitours-NC, sur le fait que les deux sociétés avaient acquiescé par acte du 2 juin 2010 à l'ordonnance du 26 mai 2010, cependant que cette ordonnance ne se prononçait nullement, dans son dispositif, sur la résiliation du contrat principal comme du contrat de sous-location, la cour d'appel a violé l'article 409 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la société FITT à verser à la société Unitours-NC une somme de 2 millions de francs CFP à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE de nombreux témoins attestent de la gêne occasionnée par la fermeture de la porte de l'immeuble et des perturbations que cela a engendré dans le fonctionnement de la société, les personnels étant obligés de descendre ouvrir et refermer la porte à chaque fois qu'un client venait, lequel devait prévenir préalablement de son arrivée par téléphone ; que seuls deux témoins situent le début du trouble à novembre 2006, les autres attestations étant imprécises ; que le tribunal a retenu la date d'établissement de plusieurs attestations, soit le 9 février 2007, comme point de départ du trouble, à défaut d'autres éléments ; qu'il n'est pas contesté que le libre accès à l'immeuble a été rétabli en août 2008 ; que la Sarl FITT a failli à son obligation de garantir à sa locataire la jouissance paisible des lieux loués ; que la somme de 2 000 000 F CFP fixée par le tribunal au titre des dommages et intérêts apparaît modérée eu égard à la gêne occasionnée à la société Unitours-NC dans son fonctionnement quotidien pendant au moins un an et demi ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, en sa qualité de bailleur, la société FITT est obligée d'assurer au preneur la jouissance paisible de la chose louée, et ce, y compris lorsque le trouble provient d'un tiers ; que, en sa qualité de bailleur, la société FITT devait assurer au preneur la jouissance paisible des lieux ;

ALORS QU'une contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en jugeant tout à la fois, d'une part, que le bail conclu entre la société FITT et la société SICG avait été résilié de plein droit le 4 novembre 2007, de sorte que le contrat de sous-location conclu entre la société FITT et la société Unitours-NC, dont il constituait le support nécessaire, avait été résilié à compter du même jour, d'autre part, que « la Sarl FITT avait failli à son obligation de garantir à sa locataire la jouissance paisible des lieux loués » entre le 9 février 2007 et août 2008 (v. arrêt p.6 §4) et que, en sa qualité de bailleur, la société FITT devait assurer au preneur la jouissance paisible des lieux (jugement p. 3 §5), cependant que la résiliation du bail à compter du 4 novembre 2007 interdisait de condamner la société FITT à raison du trouble de jouissance causé en tant que bailleur à la société Unitours-NC pour la période postérieure à la résiliation, la cour d'appel, qui a statué par des motifs contradictoires, a violé l'article 455 du code de procédure civile. Moyen produit, au pourvoi incident éventuel, par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils pour la société Unitours Nouvelle-Calédonie

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté les demandes de la société Unitours NC tendant, au cas où les contrats ne seraient pas jugés résiliés au 4 novembre 2007, à la condamnation de la société SIGC à verser à la société FITT les loyers que lui a indûment versés la société Unitours NC du 1er août 2009 au 31 octobre 2010, outre les loyers à échoir et, à titre infiniment subsidiaire, à lui rembourser les loyers indûment versés depuis le 1er août 2009 jusqu'au mois de mars 2014;

AUX MOTIFS QUE la demande subsidiaire de la société Unitours NC à l'encontre de la société SIGC est abandonnée dès lors que la validité du bail conclu entre ces deux sociétés en août 2009 est reconnue ;

ALORS QUE la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est limitée à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation, sauf le cas d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; que la société Unitours NC demandait à titre subsidiaire et infiniment subsidiaire, si les contrats ne devaient pas être considérés comme résiliés, la condamnation de la société SIGC à reverser à la société FITT les loyers indûment reçus de la société Unitours NC ou le remboursement par la société SIGC des loyers indûment perçus ; que ces demandes sont dépendantes de la question de la résiliation des contrats de bail principal et de sous-location ; qu'en application de l'article 624 du Code de procédure civile, une éventuelle cassation du chef du dispositif de l'arrêt disant que ces contrats ont été résiliés devra entraîner celle du rejet de la demande de versement des loyers par la société qui les a reçus à la société qui aurait dû les recevoir, comme de celle, demandant, à titre infiniment subsidiaire, le remboursement des loyers à la société qui les a versés.