

Cour de cassation, Troisième chambre civile, 17 novembre 2016, 15-15391

Synthèse

Juridiction : Cour de cassation

Numéro affaire : 15-15391

Dispositif : Rejet

Décision précédente : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 18 décembre 2014

Président : M. Chauvin (président)

Avocat(s) : SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Rousseau et Tapie

Identifiant européen : ECLI:FR:CCASS:2016:C301291

Lien Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033433371>

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel d'Aix-en-Provence

18 décembre 2014

Cour de cassation

17 novembre 2016

Texte

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

Donne acte à M. X... du désistement de son pourvoi ;

Donne acte à M. Y... ès qualités de mandataire au redressement judiciaire de la société RB du désistement de son pourvoi ;

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société RB et Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept novembre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour
M. Y..., ès qualités, la société RB et Mme Z....

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le congé portant refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction délivré le 14 mars 2012 par la société LRDA était régulier et fondé et d'avoir, en conséquence, prononcé l'expulsion de la société RB et de tous occupants de son chef, d'avoir dit que la société RB sera tenue de payer à la société LRDA à compter du 1er octobre 2012 une indemnité d'occupation égale au montant du loyer soit la somme mensuelle de 3580 € hors-taxes et d'avoir condamné in solidum la société RB, Mme Z... et M. X... à payer à la bailleuse la somme de 159 334,61 euros à titre d'arriérés de loyers et d'indemnité d'occupation arrêtée au 30 mars 2000 au 30 septembre 2014 ;

Aux motifs propres que sur la demande de résiliation du bail par les preneurs, les appelants font grief à la société LRDA d'un manquement à son obligation de délivrance et d'entretien ; que l'inexécution des obligations contractuelles du bailleur pour la période antérieure au 8 septembre 2010 a déjà donné lieu à deux procédures judiciaires ayant abouti à des arrêts successifs des 18 janvier 2007 et 9 septembre 2010 ci-dessus recensés qui liquident l'indemnisation de la SARL RB pour les périodes considérées au titre de la privation de jouissance de sorte que le premier juge a relevé à juste titre que la question avait déjà été tranchée ; que la société RB, M. X... et Mme Z... font grief à leur bailleur de la persistance de sa défaillance après l'arrêt du 9 septembre 2010 prononçant une condamnation sous astreinte ; que toutefois il résulte des pièces que les preneurs eux-mêmes avaient contribué à temporiser l'exécution des travaux puisque selon constat du 16 mai 2011 (pièce 70), Mme Z... interrogée sur la date d'intervention des entreprises chargées de réaliser les travaux avait répondu « il est préférable que cette entreprise intervienne à l'issue de la saison à savoir à partir du mois d'octobre » ; qu'il résulte en outre des courriers échangés entre les parties et notamment d'un constat du 17 octobre 2012 que la réalisation de travaux a été ralentie par la nécessité de débarrasser la terrasse d'une baraque en bois et d'une pergola que Mme Z... a tardé à réaliser ; qu'outre ces éléments imputables au preneur, la cour observe en outre que la demande faite par Mme Z... de différer les travaux après la saison démontre a contrario que l'établissement était exploitable et exploité ce qui se trouve conforté par les déclarations de Mme Z... recueilli sur procès-verbal de constat du 12 août 2011 (pièce 71) et qui a indiqué que l'hôtel est actuellement complet à l'exception de la chambre 2 qu'elle réserve à son usage personnel ; qu'en cet état, il apparaît que le locataire a contribué au retard dans la réalisation des travaux et qu'il ne

peut invoquer un manquement du bailleur à son obligation de délivrance de nature à justifier la résiliation du bail alors qu'il démontre par ses propres agissements que le fonds de commerce était exploitable et exploité ; que sur le bénéfice du congé, il convient d'observer à titre préliminaire que s'agissant du sort du bail, la société LRDA se borne à solliciter la confirmation de la décision ayant validé le congé et qu'elle ne saisit pas la cour d'une demande de constat de la résiliation du bail par acquisition de la clause résolutoire ; que le congé avec refus de renouvellement et refus de l'indemnité d'éviction a été délivré le 4 mars 2012 pour le 17 septembre 2012 pour les motifs suivants : le défaut de paiement des loyers notamment suite à l'arrêt rendu par la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 9 septembre 2010, le non-respect des échéances contractuelles, la transformation des chambres d'hôtel en gîte d'hôtes avec mise en place de cuisinettes sans demande préalable, l'extension et la modification de l'activité désignée dans le bail sans information préalable du bailleur, le défaut d'exploitation de l'activité contractuelle hôtel restaurant, l'utilisation d'une partie des locaux destinés à un usage commercial exclusif pour un usage d'habitation, les défauts d'assurance, l'exploitation d'un fonds non immatriculé au RCS, l'émission de chèques sans provision (loyers impayés) et de multiples entraves du preneur interdisant l'accès des locaux au bailleur ; que le premier juge a exactement rappelé que les dispositions de de l'article L. 145-17 du code de commerce imposant une mise en demeure préalable pour les motifs constitués de l'inexécution d'une obligation contractuelle du preneur et a, à juste titre, considéré par des motifs qui ne sont pas remis en cause ni critiqués devant la cour que seul le grief lié à l'inexécution d'une décision de justice irrévocable était admissible, la mise en demeure n'étant pas requise dans cette hypothèse ; qu'en conséquence et dès lors qu'il n'est toujours pas justifié d'une mise en demeure préalable, la discussion sur les autres griefs est sans portée ; qu'en ce qui concerne l'existence d'une dette locative, les preneurs invoquent tout à la fois l'exception d'inexécution qui implique une inexistence de la dette et la compensation qui suppose que la dette a été réglée et invoquent la mauvaise foi du bailleur au soutien de leur demande de nullité ; que s'agissant de l'exception d'inexécution, le premier juge a exactement relevé que malgré les nombreuses procédures les ayant opposés à leur bailleur, les preneurs n'avaient jamais été dispensés du paiement du loyer ; que bien plus l'arrêt de la cour du 9 septembre 2010 a arrêté la dette de loyer due au mois de décembre 2008 à la somme de 48 867,90 euros et a rejeté la demande des locataires tendant à obtenir une diminution du montant des loyers en raison de la non réalisation des travaux, demande jugée incompatible avec la demande en exécution forcée de ces mêmes travaux ; que la dette de loyers ainsi judiciairement consacrée est donc certaine et indiscutable et ne peut se voir opposer une exception d'inexécution pour la période pour laquelle ces loyers sont échus ; que pour la période ultérieure, la société RB, M. X... et Mme Z... ne sont pas davantage fondés à revendiquer une exception d'inexécution pour justifier du non-paiement des loyers puisqu'il est établi ainsi qu'il a été vu plus haut qu'ils ont continué à occuper les lieux et à les exploiter ; que s'agissant de la compensation, il convient d'examiner les comptes postérieurement au mois de décembre 2008 date du précédent arrêté de compte (...) ; que le décompte de la société LRDA n'a pas été contesté (...) ; qu'il comporte la ventilation de créances réciproques dans des conditions qui n'encourent pas de critiques et démontrent que l'arriéré de loyer tel qu'il avait été fixé par l'arrêt du 9 septembre 2010 n'a jamais été soldé, l'arriéré de loyer ne cessant de croître progressivement pour s'établir à la somme de 209.270,86 euros au 30 septembre 2014 ; que c'est donc à juste titre le premier juge a retenu que les preneurs ne démontraient pas une créance justifiant la compensation ; qu'il en résulte que le grief d'impayé de loyers invoqué par la société LRDA est fondé et constitue un motif grave justifiant le refus de renouvellement sans indemnité (...)

Et aux motifs adoptés que la délivrance du congé n'a pas été précédée par une mise en demeure adressée aux locataires en la forme d'un acte extrajudiciaire ; que cependant la mise en demeure n'est pas exigée lorsque le refus est fondé sur les conséquences d'une décision de justice irrévocable, ce qui est le cas en l'espèce puisque le congé vise expressément le non-paiement des loyers dus par la société RB au 31 décembre 2008 et ce en vertu de l'arrêt rendu par la cour d'appel d'Aix-en-Provence le 9 septembre 2010 devenu définitif ; qu'en outre il n'est pas contesté que paiement des loyers a été effectué à l'aide de chèques sans provision, le dernier en date étant celui de septembre 2012 et dont la régularisation n'est pas justifiée par la société RB ; qu'il s'ensuit que le congé délivré par la société LRDA est régulier (...);

Alors que 1°) en se bornant à relever, pour considérer que l'inertie de la bailleuse à exécuter les travaux requis par l'arrêt du 9 septembre 2010 dans un délai de trois mois à compter de sa signification ne justifiait pas la demande de résiliation du bail aux torts de celle-ci, qu'il ressortait des pièces versées aux débats que les preneurs eux-mêmes avaient contribué à temporiser l'exécution des travaux en indiquant, en mai 2011, qu'il serait préférable de réaliser les travaux à l'issue de la saison estivale à partir du mois d'octobre, sans répondre aux conclusions déterminantes des preneurs établissant qu'ils avaient signifié l'arrêt et mis en demeure la bailleuse d'avoir à exécuter les travaux en temps utile de manière précisément à ce que la réfection de l'hôtel soit terminée avant le début de la saison estivale, et que la bailleuse avait une nouvelle fois tergiversé, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Alors que 2°) l'inexécution par le preneur de l'une de ses obligations ne peut être invoquée comme motif grave et légitime de refus de renouvellement du bail que si l'infraction s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après une mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser ; que le refus de renouvellement d'un bail pour motifs graves et légitimes doit être précédé d'une mise en demeure lorsque le preneur est en mesure de régulariser sa situation ; qu'en affirmant que l'obligation de mise en demeure préalable n'est pas requise lorsque la dette de loyer invoquée est liée à l'inexécution d'une décision de justice irrévocable, la cour d'appel a violé l'article L. 145-17 du code de commerce ;

Alors que 3°) l'inexécution par le preneur d'une de ses obligations ne peut être invoquée comme motif grave et légitime de refus de renouvellement du bail que si l'infraction s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après une mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser ; qu'en justifiant le refus de renouvellement du bail sans indemnité par l'existence non seulement de l'arriéré de loyer non soldé fixé par l'arrêt du 9 septembre 2010 mais aussi par le non-paiement de loyers ultérieurs, après avoir affirmé qu'en l'absence de mise en demeure préalable, seul le grief lié à l'inexécution d'une décision de justice était admissible, ce qui interdisait de prendre en compte l'aggravation de l'arriéré de loyers postérieurement à la décision de justice susvisée, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 145-17 du code de commerce ;

Alors que 4°) en considérant, par des motifs propres et adoptés qu'à défaut d'avoir réglé à la bailleuse l'arriéré de loyers visé dans l'arrêt irrévocable du 9 septembre 2010, les preneurs n'avaient pas exécuté cette décision de justice, ce qui justifierait le refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction, quand cette décision s'était bornée à confirmer le jugement du

tribunal de grande instance de Draguignan du 7 janvier 2010, notamment « en ce qu'il a dit que la SARL RB restait redevable de la somme de 48.867,90 euros au titre des loyers et charges arriérés, compte arrêté au 31 décembre 2008 », sans jamais condamner les preneurs au paiement de cette somme, la cour d'appel a dénaturé la décision de justice susvisée en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

Alors que 5°) l'autorité de la chose jugée ne s'étend qu'à ce qui a été tranché dans le dispositif d'un jugement ; qu'en affirmant, par des motifs propres et adoptés, que le défaut de paiement des loyers invoqué pour justifier le refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction était notamment la conséquence de l'inexécution d'une décision de justice et spécialement de l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 9 septembre 2010 ayant arrêté la dette de loyers due au mois de décembre 2008 à la somme de 48.867,90 euros, bien qu'il ne résulte pas du dispositif de l'arrêt précité que les preneurs aient été condamnés ou mis en demeure d'avoir à régler cette somme, la cour d'appel a violé les articles 1351 du code civil et 480 du code de procédure civile ;

Alors que 6°) tenu d'une obligation de loyauté envers le preneur, le bailleur ne peut pas faire un usage abusif des clauses du bail et spécialement délivrer un congé de mauvaise foi ; qu'en se bornant à affirmer, pour dire que le grief d'impayé justifiait le refus de renouvellement du bail sans indemnité, qu'il n'y avait pas lieu de faire jouer l'exception d'inexécution ou le mécanisme de la compensation légale, sans rechercher, comme elle y avait été invitée, si la bailleuse n'avait pas fait délivrer le congé de mauvaise foi, la cour d'appel a violé l'article 1134 alinéa 3 du code civil.