

Le : 08/04/2019

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 7 février 2019

N° de pourvoi: 17-31229

ECLI:FR:CCASS:2019:C300094

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Didier et Pinet, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à la société Logistique Epone du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Emballages diffusion ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 17 octobre 2017), que la société Volum'Embal logistique, qui avait pris à bail commercial des locaux appartenant à la société Logistique Epone pour une durée de neuf années commençant à courir le 19 février 2007, lui a donné congé par acte de la SCP Francis A..., Luc B... et Sandrine X..., huissiers de justice, pour le 31 mars 2010 ; que, le 12 avril 2011, estimant le congé délivré par la locataire irrégulier, la société Logistique Epone l'a assignée en paiement de diverses sommes au titre des loyers, charges et réparations locatives ; que la société Volum'Embal Logistique a assigné en garantie la SCP Francis A..., Luc B... et Sandrine X... ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi principal :

Vu les articles L. 145-4, dans sa rédaction issue de la loi du 13 juillet 2006, et L. 145-9 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 4 août 2008 ;

Attendu que, pour dire que le congé délivré le 10 septembre 2009 est régulier, l'arrêt retient que l'article L. 145-9, dans sa version applicable à l'espèce, qui prévoit que le congé doit être donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance, ne s'applique pas exclusivement au congé délivré en cours de prolongation du bail, mais également au congé donné en cours de bail, à l'issue d'une période triennale, ce qui signifie que, l'échéance triennale expirant le 18 février 2010 le congé devait être donné pour le 31 mars 2010, au moins six mois plus tôt, soit au plus tard le 30 septembre 2009 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 4 août 2008, relatives à la date pour laquelle le congé doit être donné, n'ont vocation à s'appliquer qu'en cas de tacite prorogation du bail et non à l'occasion d'un congé donné en fin de période triennale, de sorte que le congé devait être donné au moins six mois avant la fin de période triennale fixée le 18 février 2010, soit avant le 18 août 2009, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit le congé régulier et rejette la demande de la société Logistique Epone en paiement de la somme de 470 922,93 euros au titre des loyers et charges dus jusqu'au 18 février 2013, terme de la seconde période triennale du bail commercial, assortie des intérêts au taux contractuel de 1 % à compter de chaque échéance mensuelle, l'arrêt rendu le 17 octobre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ces 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 Versailles, autrement composée ;

Condamne la société Volum'Embal Logistique et la SCP Francis A..., Luc B... et Sandrine X... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Volum'Embal logistique à payer à la société Logistique Epone la somme de 3 000 euros et rejette les autres demandes ;

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 sept février deux mille dix-neuf. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour la société Logistique Epone

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement en ce qu'il avait déclaré irrégulier le congé délivré le 30 septembre 2009 par la société Volum'Embal Logistique, d'AVOIR dit que ce congé était régulier et, en conséquence, d'AVOIR débouté la société Logistique Epone de sa demande tendant au paiement de la somme de 470.922,93€ au titre des loyers et charges dus jusqu'au 18 février 2013, terme de la seconde période triennale du bail commercial, assortie des intérêts au taux contractuel de 1% à compter de chaque échéance mensuelle ;

AUX MOTIFS QU'il résulte de l'article L. 145-4 du code de commerce, en sa version applicable à la date du congé délivré en septembre 2009, que la durée du contrat de location ne peut être inférieure à 9 ans ; que toutefois, à défaut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 ;

Qu'il résulte de cet article L. 145-9 que les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil, et au moins 6 mois à l'avance ;

Qu'en l'espèce, le congé a été délivré le 10 septembre 2009 pour le 31 mars 2010 (dernier jour du trimestre civil) dans le but de mettre fin au bail en cours à l'issue de la période triennale en cours, étant précisé que la période triennale expirait en fait le 18 février 2010 ;

Que le tribunal a estimé que le congé était irrégulier en ce qu'il ne respectait pas le délai de 6 mois précédant l'expiration de la période triennale (il aurait dû être délivré au plus tard le 18 août 2009), estimant que les dispositions de l'article L.145-9 selon lesquelles le congé est donné pour le dernier jour du trimestre civil n'étaient applicables qu'au congé donné durant la période de tacite renouvellement, et non pas au congé donné en cours de bail, à l'issue d'une période triennale, comme c'est le cas en l'espèce ;

Que la locataire et son appelée en garantie font au contraire valoir que les dispositions de l'article L.145-9 du code de commerce ont bien été respectées, en ce qu'un délai de 6 mois au moins a été respecté entre le congé et le dernier jour du trimestre civil, de sorte que le congé est régulier ; qu'ils admettent toutefois que la combinaison des dispositions précitées portait à discussion, ce qui a d'ailleurs motivé une modification des textes par une loi du 22 mars 2012 qui a supprimé, dans le cas général, la mention du dernier jour du trimestre civil dans l'article L. 145-9 ;

Que l'article L. 145-4 du code de commerce relatif au congé donné en cours de bail, à l'expiration d'une période triennale, renvoie expressément - pour la question des « formes et délais » de ce congé - à l'article L. 145-9, de sorte que l'on ne peut éluder l'application de cet article ;

Que, s'il est surprenant que le législateur ait prévu la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale en mentionnant toutefois que le congé doit être donné pour le dernier jour du trimestre civil, il n'en reste pas moins que les textes doivent être appliqués dans leur intégralité ;

Que, contrairement à ce qu'a pu estimer le premier juge, aucun élément ne permet de penser que l'article L. 145-9 - qui prévoit un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance - s'appliquerait exclusivement au congé délivré en matière de renouvellement de bail ; qu'au contraire, l'article L. 145-9 précise : les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance ;

Que le chapitre auquel il est fait référence est le chapitre V intitulé « du bail commercial », ce qui signifie que tous les baux commerciaux - sans qu'il y ait lieu de distinguer s'il s'agit du bail initial (avec sa possibilité de résiliation triennale) ou du bail renouvelé - ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance ;

Qu'en l'espèce, il résulte des termes du congé que le locataire a souhaité mettre fin au bail à l'issue de la période triennale, celle-ci expirant le 18 février 2010 ;

Qu'en application de l'article L. 145-9, le congé devait être donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance, ce qui signifie que le congé devait être donné pour le 31 mars 2010, au moins six mois plus tôt, soit au plus tard le 30 septembre 2009 ;

Que le congé a été délivré le 10 septembre 2009 pour le 31 mars 2010, dans le but de mettre fin au bail en cours à l'issue de la période triennale en cours, de sorte qu'il est parfaitement conforme aux dispositions précitées et qu'il est régulier ;

1°) ALORS QUE par application combinée des articles L. 145-4 et L. 145-9 du code de commerce, dans leur rédaction applicable au litige, à défaut de convention contraire, le preneur d'un bail commercial a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance ; qu'en constatant que le congé avait été délivré par la société Volum'Embal Logistique le 10 septembre 2009, que la période triennale expirait le 18 février 2010 et que le délai de six mois n'avait donc pas été respecté, tout en déclarant valide le congé, la cour n'a pas déduit les conséquences légales de ses constatations et violé l'article L. 145-4 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 ;

2°) ALORS QUE les dispositions de l'article L.145-9 du code de commerce dans sa rédaction issue de la loi du 4 août 2008, relatives à la date pour laquelle le congé doit être donné, soit pour le dernier jour du trimestre civil, n'ont vocation à s'appliquer qu'en cas de tacite prorogation du bail et non à l'occasion d'un congé donné en fin de période triennale ; qu'en affirmant le contraire, pour décider que le congé donné moins de six mois avant la fin de la période triennale était valide, la cour d'appel a violé l'article L.145-9 du code de commerce dans sa rédaction issue de la loi du 4 août 2008.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la

société Volum' Embal logistique

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné la société Volum'Embal Logistique à payer à la société Logistique Epone la somme de 52.943,01 € au titre du solde des loyers et charges impayés au 30 mars 2010, outre intérêts au taux légal à compter de l'arrêt, et ordonné la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 ancien du code civil ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, s'agissant de l'indexation annuelle, le bail a fixé le loyer annuel à la somme de 78.000 € (porté selon l'avenant à 85.020 €) hors taxes et hors charges outre provision sur charges de 2.200 € HT (portée ensuite à 2.400 € HT par mois) ; qu'il était en outre prévu une indexation annuelle de plein droit le premier février de chaque année (1ère révision le 1er février 2008), selon l'indice du coût de la construction, l'indice de référence étant de 1381 au 3e trimestre 2006 ; que la locataire affirme avoir régulièrement réglé les loyers réindexés, sans préciser en quoi le calcul de l'indexation effectué par le bailleur serait erroné ; que le bailleur produit pour sa part le calcul d'indexation pour le mois de février 2010 qui est conforme aux dispositions contractuelles ; qu'il apparaît dès lors que la contestation de la locataire n'est pas fondée ; que s'agissant des charges, l'édition du grand livre fait apparaître des régularisation de charges pour les années 2007 à 2010 pour un montant total de 33.944,56 € ; que contrairement à ce qui est soutenu par la locataire, le bailleur a produit aux débats (en pièce numéro 15), outre les tableaux de régularisation de charges pour les années 2007 à 2010, les factures de charges correspondantes (taxe foncière, eau, électricité

). La contestation du locataire qui ne discute ni les documents produits, ni les comptes de régularisation, apparaît mal fondée ; que la locataire conteste encore le montant des sommes facturées au titre de la location de la plate-forme extérieure, faisant valoir que le contrat de prévoyait pas de loyer complémentaire pour l'espace extérieur de stockage, ajoutant qu'après négociation elle a finalement accepté un loyer annuel de 5.000 € HT que le bailleur a unilatéralement augmenté à hauteur de 15.000 €, de sorte qu'aucun accord ne serait finalement intervenu ; que la société Logistique Epone admet que la location s'est bien effectuée sur la base d'un prix de 5.000 € HT soit 6.000 € TTC, indiquant que le montant du loyer de la plate-forme est inclus dans l'édition du grand livre ; que contrairement à ce qui est soutenu, un accord est bien intervenu sur un loyer complémentaire de 5.000 € HT par an pour l'usage de la plate-forme extérieure, ainsi que cela ressort des échanges de courriers entre les parties, et notamment d'un courrier du conseil de la société locataire en date du 13 février 2008 ; qu'il ressort de l'ensemble de ces éléments que les contestations formées par la société Volum'Embal Logistique quant au solde des loyers et charges dus au 30 mars 2010 ne sont pas fondées, de sorte qu'il convient de la condamner au paiement de la somme de 52.943,01 € à ce titre, outre intérêts au taux légal à compter de l'arrêt et capitalisation des intérêts ;

ALORS QUE les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner, même sommairement, les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en l'espèce, la société Volum'Embal Logistique faisait expressément valoir, dans ses conclusions d'appel (cf. p. 14-15), qu'en cours de bail, la société Logistique Epone avait sollicité un loyer complémentaire annuel de 15.000 € HT au titre de l'occupation de la plateforme extérieure ; qu'à la suite du refus de la société Volum'Embal, elle avait formulé « une nouvelle proposition pour un loyer de 5.000

€ hors taxes par an » sur laquelle elle était finalement revenue, de sorte qu' « aucun accord n'(était) intervenu entre les parties et aucune convention n'est intervenue entre les parties quant à un loyer complémentaire », la seule facture émise ayant été contestée par la société locataire ; qu'à l'appui de ce moyen, la société Volum'Embal produisait une lettre recommandée du 31 mars 2010 adressée par son conseil à la société Logistique Epone, aux termes de laquelle les parties n'avaient formulé que des « propositions et contre-propositions successives sans rencontre des volontés » (cf. pièce n° 13 produite en appel) ; qu'en retenant, pour condamner la société Volum'Embal Logistique au paiement d'un solde de loyers et charges dus au 30 mars 2010, qu' « un accord est bien intervenu sur un loyer complémentaire de 5.000 € HT par an pour l'usage de la plate-forme extérieure, ainsi que cela ressort des échanges de courriers entre les parties, et notamment d'un courrier du conseil de la société locataire en date du 13 février 2008 », sans examiner, même sommairement, le courrier précité du 31 mars 2010 établissant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 17 octobre 2017