

laquelle vient la société Generali IARD, en réparation de son préjudice, que ces derniers ont attiré la société Textoure à la procédure ; (...)

Vu l'article 1719 du Code civil ;
Attendu que pour condamner la SCI Victor Hugo et son assureur au paiement d'une certaine somme au profit de la société Digitronic, l'arrêt retient que le bail imposait à la société Digitronic de contracter et de maintenir pendant toute la durée du bail toutes assurances pour garantir contre l'incendie... auprès d'une compagnie notoirement solvable, ses marchandises, son mobilier, son matériel ainsi que tous objets garnissant les lieux loués en étendant ses assurances aux risques locatifs et aux recours des voisins... que la société Digitronic s'est abstenue de contracter une telle assurance, que la société Generali fait valoir à juste titre qu'elle a commis une faute contractuelle à l'origine du préjudice qu'elle a subi résultant de la perte de ses marchandises, de son mobilier et de son matériel ; que la

responsabilité de la SCI Victor Hugo ne peut donc être retenue de ces chefs ;
Qu'en statuant ainsi, alors que le bailleur doit assurer au preneur la jouissance paisible des lieux loués et que cette obligation ne cesse qu'en cas de force majeure, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;
Et sur le second moyen du pourvoi incident :
Vu l'article 1733 du Code civil ;
Attendu que pour débouter la société Generali de ses demandes à l'encontre de la société Textoure, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que la propagation de l'incendie est due à un vice de construction, cause exonératoire de la responsabilité du preneur selon les dispositions de l'article 1733 ;
Qu'en statuant ainsi, alors que le vice de construction doit, pour exonérer le preneur, être à l'origine de l'incendie, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :
CASSE ET ANNULE

CASS. 3^e CIV., 23 JANV. 2008, N° 06-19.520

La sanction des clauses contraires au droit au renouvellement

Mots-clés : Bail commercial – Dispositions d'ordre public – Nullité des clauses faisant échec au droit de renouvellement – Prescription.

Textes visés : Code de commerce – Articles L.145-15, L.145-10, L.145-60

Références : Cass. 3^e civ., 23 janv. 2008, n° 06-19.129, P+B+I, Bistrot Élysées BV et Cie c/ La Poste M. Weber, prés. ; M. Assié, cons. rapp. ; M. Bruntz, av. gén. ; Mme Jacomy, greff.

713 Sous le visa de l'article L. 145-15 du Code de commerce, la Cour de cassation rappelle que toute clause faisant échec au droit au renouvellement est sanctionnée par la nullité, et ne peut donc être réputée non écrite.

Analyse :

I. – Les faits

Dans la présente espèce, la Poste s'était vu consentir, par acte du 1^{er} mars 1991, un bail stipulant notamment en son article 3-3 qu'« à l'issue du présent bail, le bailleur s'engage à le renouveler pour la même période de douze ans, si La Poste en fait la demande par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception au moins six mois avant l'échéance ». La demande de renouvellement ayant été formée sans respecter ce délai, le bailleur a prétendu s'y opposer en notifiant à la locataire un refus de renouvellement et d'indemnité d'éviction au motif, d'une part, que le bail serait soumis aux dispositions du Code civil et que, d'autre part, la demande de renouvellement n'avait pas été présentée dans le délai contractuel.

Saisie à l'initiative de la locataire qui entendait faire juger la soumission du bail au statut des baux commerciaux et se voir reconnaître le droit à une indemnité d'éviction, la

cour d'appel, s'était montrée favorable à ses intérêts en retenant que la clause n'est devenue illicite qu'en cours de bail, que dans un pareil cas, la technique juridique applicable consistait à déclarer la clause non écrite et que s'y substituait une disposition légale, à savoir l'article L. 145-10 du Code de commerce.

Sans répondre au premier moyen relatif, dans sa première branche, à la renonciation volontaire des parties au statut des baux commerciaux, la Cour de cassation a jugé implicitement qu'on était en présence d'un bail commercial et surtout que la clause litigieuse ne pouvait être sanctionnée que par la nullité.

II. - Analyse

Comme la Cour de cassation nous y invite, l'arrêt sera commenté non pas tant sur la question de la soumission du bail en cause au statut des baux commerciaux, ce qui ne pouvait être sérieusement discuté, mais sur celle du régime applicable à la sanction de clauses contraires au droit au renouvellement.

Pour garantir l'effectivité du droit du locataire au renouvellement du bail, le législateur sanctionne de nullité, dans des termes très larges, les clauses, stipulations et arrangements ayant pour effet d'y faire échec. Toutefois, cette sanction coexiste avec ce que la doctrine⁽⁵⁾ appelle habituellement « l'éradication » qui consiste à réputer la clause illicite non écrite et dont le législateur a notamment fait application dans l'hypothèse d'un locataire soumis à une procédure collective⁽⁶⁾ ou en cas de fusion de sociétés ou apport d'actif⁽⁷⁾.

Le pouvoir de déclarer telle clause nulle ou de la réputer non écrite n'appartenant sans doute pas qu'au législateur, la cour d'appel avait, dans l'espèce commentée, tenté d'évi-

ter au preneur le jeu de la prescription biennale applicable aux seules actions en nullité de clauses d'un bail en vertu de l'article L. 145-60 du Code de commerce⁽⁸⁾.

En conditionnant le droit au renouvellement du preneur à l'envoi d'une demande par lettre recommandée avec avis de réception au moins six mois avant l'échéance du bail, la clause contractuelle s'avérait contraire aux dispositions de l'article L. 145-10 du Code de commerce prévoyant que la demande de renouvellement doit être faite par acte extrajudiciaire dans les six mois précédant l'expiration du bail ou à tout moment au cours de sa reconduction.

Il a ainsi été jugé que « ne produit aucun effet » ou est « inexistante en droit » la demande de renouvellement adressée par lettre recommandée comme la demande adressée plus de six mois avant la date d'expiration du bail⁽⁹⁾.

Dès lors, la clause litigieuse était-elle nulle ou réputée non écrite ?

Si les juges du fond ont recherché la mesure la plus adaptée à la protection du preneur, la Cour de cassation a levé toute interprétation possible de l'article L. 145-15 et de fait considéré qu'on ne pouvait déroger au formalisme édicté par l'article L. 145-10 sans porter atteinte au droit au renouvellement. Cela revient à dire que l'article L. 145-10, alinéas 1 et 2 est d'ordre public, alors pourtant que ce texte n'est pas mentionné aux articles L. 145-15 et L. 145-16 qui énoncent celles des dispositions du statut ayant cette nature.

Cette solution mérite l'approbation sur le terrain juridique, dans la mesure où d'une part il avait été jugé dans un domaine proche que sont nulles les clauses contraires aux dispositions impératives de l'article L. 145-9, relatives à la forme du congé pourtant non visées par les articles L. 145-15 et L. 145-16⁽¹⁰⁾ et que,

notes

(5) Kullman J., Remarques sur les clauses non réputées non écrites, D. 1993, chr., p. 59, Rép. civ., D., V° nullité.

(6) C. com., art. L. 145-45.

(7) C. com., art. L. 145-16, al. 2.

(8) Cass. 3^e civ., 1^{er} févr. 1978, n° 75-15.295, Bull. civ. III, n° 66 ; Cass. 3^e civ., 16 janv. 1991, n° 89-14.633, Rev. loyers 1991, p. 253.

(9) CA Paris, 16^e ch. B, 21 déc. 1994, SCI Bld Poissonnière c/ Sté International Language School for AduLoyers et copr. 1995, n° 373 ; Cass. 3^e civ., 11 févr. 1987, n° 85-17.511, Bull. civ. III, n° 78 ; Cass. 3^e civ., 9 mars 1988, Garrigue c/ SARL Pâtisserie Miremont, Loyers et copr. 1988, n° 279.

(10) Cass. ass. plén., 17 mai 2002, n° 00-11.664, AJDI 2002, p. 525, obs. Blatter J.-P.



d'autre part, le législateur a délibérément prévu que toute forme d'atteinte au droit au renouvellement était sanctionnée par la nullité.

Ainsi, ce n'est que dans l'hypothèse d'une carence législative que le juge du fond devrait disposer du pouvoir de réputer non écrite une clause. Ce n'est donc sans doute pas dans les baux commerciaux où le législateur a marqué l'autonomie de la nullité par rapport à la clause non écrite que cette faculté pourra s'exercer.

Si elle est juste en droit, cette solution n'est pas pleinement satisfaisante car elle aboutit à sanctionner celui que le législateur souhaitait protéger, puisqu'en l'occurrence, le preneur se verra opposer la prescription biennale, sauf à pouvoir invoquer l'exception

de nullité qui, comme on le sait, est perpétuelle. ■

Bertrand de LACGER
Avocat à la cour d'appel de Paris
Bruno Boccara associés



Texte de la décision (extrait)

Encourt la cassation, l'arrêt (Paris 21 juin 2006) qui retient que la clause enfermant dans un délai fixe le droit pour le preneur de solliciter le renouvellement du bail et en exonérant le bailleur du versement d'une indemnité d'éviction en cas de non-respect de ce délai doit être déclarée non écrite (...) alors qu'en statuant ainsi, elle ne pouvait prononcer une autre sanction que celle de la nullité édictée par l'article L.145-15 du Code de commerce et a dès lors violé le texte sus visé.

CASS. 3^e CIV., 23 JANV. 2008, N° 06-19.129

La suspension des effets du commandement de payer des loyers commerciaux et de l'action en constatation de la résiliation du bail par l'ouverture de la liquidation judiciaire du preneur

Mots-clés : Bail commercial – Liquidation judiciaire – Non-paiement des loyers antérieurs – Action en constatation de la résiliation du bail – Commandement de payer – Suspension – Absence de force de chose jugée.

Textes visés : Code de commerce – Articles L.145-41 et L. 641-3

Référence : Cass. 3^e civ., 9 janv. 2008, n° 06-21.499, P+B, Sté Bécheret, Thierry, Sénéchal et Gorrias, et autre c/ SCI Rouchar.
M. Weber, prés. ; M. Terrier, rapp. ; M. Gariazzo, av. gén.

Repères : Lamy droit commercial 2007, n° 1247

714 *Viola l'article L.145-41, ensemble l'article L. 643-1 du Code de commerce la cour d'appel qui, pour confirmer le jugement ayant constaté l'acquisition de la clause résolutoire d'un bail commercial, après délivrance d'un commandement de payer, retient que le liquidateur judiciaire du preneur ne conteste ni les causes ni la régularité du commandement,*

alors qu'à la date du jugement de liquidation judiciaire l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement et de charges antérieurs à ce jugement n'avait encore été constatée par aucune décision passée en force de chose jugée, de sorte que les effets du commandement se trouvaient suspendus par l'effet dudit jugement.

