

VCF/SL

**COUR D'APPEL de CHAMBERY**

**chambre civile - première section**

**Arrêt du Vendredi 19 Décembre 2014**

RG : 14/01057

Décision attaquée : Ordonnance du Tribunal de Grande Instance d'ALBERTVILLE en date du 15 Avril 2014, RG 14/00027

**Appelante**

**SAS E** dont le siège social est situé

**Intimée**

**SCI R** dont le siège social est situé

-----

**COMPOSITION DE LA COUR :**

Lors de l'audience publique des débats, tenue le 04 novembre 2014 avec l'assistance de Greffier,

Et lors du délibéré, par :

-----

Selon bail commercial ayant pris effet le 27 août 1999, renouvelé pour 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, la SCI R loue à la société E un chalet à La Plagne.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, le loyer annuel s'élève à 14.420 € ; il est payable par fractions trimestrielles exigibles à terme échu au 15 du mois suivant la fin de chaque trimestre.

Arguant de retards et défauts récurrents de paiement des loyers, la SCI R a, par acte du 23 août 2013, saisi le tribunal de grande instance d'Albertville d'une instance au fond tendant à obtenir le prononcé de la résiliation du contrat. L'affaire a été plaidée le 17 octobre dernier.

Par acte du 19 décembre 2013, elle a fait délivrer à la société E un commandement de payer les loyers échus des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2013, visant la clause résolutoire du bail.

Par acte du 16 janvier 2014, elle a fait citer la société E en référé afin d'obtenir le constat de la résiliation du contrat.

Par ordonnance rendue le 15 avril 2014, le juge des référés du tribunal de grande instance d'Albertville a :

- ordonné la suspension des effets du commandement de payer et autorisé la société E à solder sa dette de 2.399,90 € dans un délai de 8 jours à compter de la signification de la décision
- dit qu'en cas d'apurement de l'arriéré locatif dans ce délai, le contrat de bail reprendra son plein et entier effet
- dit qu'à défaut, il pourra être procédé à l'expulsion du preneur, avec si nécessaire l'assistance de la force publique
- condamné la société E aux dépens et à payer à la SCI R une indemnité de 1.500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La société E a interjeté appel de cette ordonnance le 25 avril 2014.

Aux termes de ses conclusions notifiées le 24 juillet 2014, elle demande à la cour :

- d'infirmier l'ordonnance déférée
- de débouter la SCI R de toutes ses demandes, aux motifs que le commandement de payer du 19 décembre 2013 est irrégulier et qu'elle a payé les justes causes de ce commandement dans le mois de sa délivrance
- en toute hypothèse, de constater qu'elle a respecté les délais de paiement que le premier juge lui a accordés et que les effets de la clause résolutoire ont été suspendus
- de condamner la SCI R aux entiers dépens et à lui payer une indemnité de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Selon conclusions notifiées le 3 octobre 2014, la SCI R demande à la cour :

- de réformer l'ordonnance déférée
- de dire que la clause résolutoire est acquise, ce d'autant que la société E n'a pas soldé sa dette dans les 8 jours de la signification de l'ordonnance déférée, intervenue le 17 avril 2014
- en conséquence, de constater la résiliation du bail, d'ordonner l'expulsion de la société E et de tous occupants de son chef, dans les 8 jours de l'arrêt à intervenir, au besoin avec le concours de la force publique, sous astreinte définitive de 100 € par jour de retard
- de condamner la société E aux entiers dépens et à lui payer une indemnité globale de 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 20 octobre 2014.

## SUR CE

### ➤ Sur la régularité du commandement

L'acte du 23 janvier 2009 de renouvellement du bail commercial liant les parties contient la clause résolutoire suivante :

*Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou indexation d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, à charge de ce dernier de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les 15 jours de la prise d'effet de cette dernière.*

*Si dans ce cas le preneur se refusait à quitter les lieux, il suffit pour l'y contraindre par une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.*

*Cette ordonnance sera susceptible d'appel.*

*Tout frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du preneur.*

L'article L145-41 du code de commerce dispose, en son premier alinéa, que toute clause insérée dans un bail commercial, qui en prévoit la résiliation de plein droit, ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux, le commandement devant à peine de nullité mentionner ce délai.

Le commandement du 19 décembre 2013 contient :

- les deux premiers paragraphes de la clause résolutoire
- l'intégralité de l'article L145-41 du code de commerce.

Le délai d'un mois dont disposait la société E pour régulariser sa situation était donc mentionné deux fois.

Quant à l'absence de reproduction intégrale de la clause résolutoire du contrat, elle n'est pas exigée à peine de nullité et en l'espèce, le fait que les deux dernières phrases de cette clause n'aient pas été reproduites est indifférent.

Contrairement à ce que soutient la société E les causes du commandement étaient précises et détaillées. Il s'agissait des loyers échus des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2013.

Leur montant de 7.530,94 €, soit 2 x 3.765,47 €, était certes erroné en raison d'une mauvaise application de la clause d'indexation du loyer par la bailleuse. Mais, cette erreur ne suffit pas à rendre irrégulier et donc inopérant le commandement. Il convient seulement d'en réduire les causes à 7.210 € soit 2 x 3.605 €.

### ➤ Sur le compte locatif

A titre liminaire, la cour constate qu'aucun décompte locatif n'est produit aux débats par la bailleuse. Pour sa part, l'appelante communique un élément de sa comptabilité, le grand livre afférent au compte fournisseur de la SCI R, que cette dernière ne discute nullement et dont il ressort que :

- les loyers échus au 31 décembre 2012 ont été soldés le 27 février 2013, date de paiement d'une somme de 6.878,44 €
- du 28 février au 19 décembre 2013, la société E a payé une somme globale de 10.610,20 € (2.195,10 € le 19 mars 2013, 3.605 € le 21 juin 2013, 3.500 € le 21 août 2013 et 1.310,10 le 31 octobre 2013), s'imputant sur
  - . le loyer du premier trimestre 2013 exigible le 15 avril 2013 : 3.605 €
  - . celui du deuxième trimestre 2013 exigible le 15 juillet 2013 : 3.605 €

celui du troisième trimestre 2013 exigible le 15 octobre 2013, à hauteur de 3.400,20 €.

En conséquence, au 19 décembre 2013, le loyer du 2<sup>ème</sup> trimestre était soldé et celui du 3<sup>ème</sup> trimestre était presque intégralement payé.  
Le commandement n'a donc été légitimement délivré qu'à hauteur de 204,80 €, somme dont la société E ne s'est certes pas acquitté dans le mois qui a suivi.

Toutefois, compte tenu de la modicité de la somme due, très sensiblement inférieure aux causes du commandement, même réduites à 7.210 €, et de l'offre de la locataire de la solder très rapidement, c'est à bon droit que le premier juge a, en application de l'article 1244-1 du code civil, suspendu les effets de la clause résolutoire.

Et, dans la mesure où à ce jour, la locataire a effectivement soldé le loyer du troisième trimestre 2013, par un chèque de 3.899,90 €, daté du 18 avril 2014 et remis le 28 avril 2014 à l'huissier de justice, mandataire de la bailleuse qui ne produit pas l'acte de signification de l'ordonnance déférée et qui n'établit ainsi pas que ce paiement est intervenu au-delà du délai que le premier juge avait impartit à l'appelante pour régulariser sa situation, la cour constate que les effets de la clause résolutoire sont réputés ne jamais avoir été acquis.

#### PAR CES MOTIFS,

La cour statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme l'ordonnance déférée sauf

- à réduire à 204,80 € la dette de la société E au titre du troisième trimestre 2013

- en sa disposition relative à l'article 700 du code de procédure civile,

Réformant sur ce point et ajoutant,

Constate que la dette de la société E est soldée à ce jour,

Dit en conséquence que la clause résolutoire est réputée ne jamais avoir été acquise, les parties restant liées par le bail renouvelé à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2009,

Dit que chaque partie conserve à sa charge les dépens qu'elle a exposés en cause d'appel,

Dit n'y avoir lieu à aucune application de l'article 700 du code de procédure civile.

Ainsi prononcé publiquement le 19 décembre 2014 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, et signé par Greffier.

Le Greffier,



Le Président,

