

Jurisprudence

Cour de cassation
Chambre commerciale

10 novembre 2009
n° 08-21.175

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation Chambre commerciale Cassation 10 novembre 2009 N° 08-21.175

République française

Au nom du peuple français

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'en 1996, la société Prodim a conclu avec Mme X... un contrat de location-gérance d'un fonds de commerce d'alimentation à durée indéterminée ; que par lettre du 30 juin 2006, la société Prodim a résilié ce contrat en respectant le préavis conventionnel de trois mois ; qu'elle a assigné Mme X... pour faire juger régulière la résiliation du contrat et obtenir son expulsion des lieux d'exploitation ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu que pour rejeter les demandes de la société Prodim, l'arrêt retient que celle-ci a, en mettant fin au contrat, sans explication et immédiatement, après le refus par le locataire-gérant d'un avenant modifiant très substantiellement le montant de la redevance, celle-ci augmentant sans justification de plus du quart de sa valeur, abusé de son droit de résiliation ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que celui qui use de son droit de résilier un contrat à durée indéterminée dans le respect des modalités prévues par celui-ci n'a pas à justifier d'un quelconque motif, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le moyen, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu que pour statuer comme il fait, l'arrêt retient que la société Prodim a, en mettant fin au contrat, sans explication et immédiatement, après le refus par le locataire-gérant d'un avenant modifiant très substantiellement le montant de la redevance, celle-ci augmentant sans justification de plus du quart de sa valeur, abusé de son droit de résiliation ;

Attendu qu'en statuant ainsi, en retenant l'existence d'un abus du droit de résilier un contrat à

1

durée indéterminée à défaut de justes motifs, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 septembre 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à la société Prodim la somme de 2 500 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, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du dix novembre deux mille neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Odent, avocat aux Conseils, pour la société Prodim

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé en toutes ses dispositions le jugement du 20 septembre 2007, par lequel le tribunal de commerce de Paris avait débouté la société PRODIM de l'ensemble de ses demandes, tendant à voir juger que sa rupture du contrat de location-gérance la liant à Mme X... était régulière et à obtenir l'expulsion de cette dernière,

AUX MOTIFS PROPRES QUE la société PRODIM, qui a respecté l'obligation contractuelle de préavis et était en droit de mettre fin à la location gérance à durée indéterminée, a abusé de son droit de résiliation en mettant fin au contrat sans explication et immédiatement après le refus du locataire-gérant d'un avenant modifiant très substantiellement le montant de sa redevance (plus du quart) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la société PRODIM a proposé une augmentation substantielle de la redevance, sans engager, compte tenu du refus de Mme X..., une instance judiciaire en fixation du loyer ; que le faible écart entre ce refus et la rupture (6 mois), sans explication, démontre que cette dernière est une sanction du premier ;

1° ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que les parties à un contrat à durée indéterminée ont la faculté d'y mettre un terme unilatéralement, les conventions perpétuelles étant prohibées, ce droit ayant été consacré par le Conseil constitutionnel ; que l'exercice de ce droit, soumis uniquement au respect des conditions qui y sont attachées par la convention, en particulier de préavis, n'a pas à être motivé ; qu'en décidant dès lors que le droit de résilier appartenant à la société PRODIM ne s'était pas exercé légitimement au motif qu'elle a « mis fin au contrat sans explication », la cour a violé l'article 1134 du code civil en ses alinéas 1 et 3 ;

2° ALORS QUE dans les contrats à durée indéterminée, les parties ont un droit, fondé tant sur la loi que sur leur convention, lorsqu'une clause le prévoit, de résilier unilatéralement cette convention ; que lorsque cette faculté est assortie par la convention conclue d'une condition relative au respect préalable d'un délai de préavis, il suffit, pour que la décision de résilier soit régulière, que cette condition soit observée ; que, dans ce cas, les juges du fond ne peuvent pas condamner pour abus la partie qui a invoqué cette clause, quand bien même elle n'aurait donné aucun motif à sa décision ; qu'en l'espèce, la cour a constaté que la société PRODIM

2

avait respecté l'obligation de préavis contractuellement prévue, de sorte qu'elle était en droit de mettre fin à la location-gérance à durée indéterminée ; qu'en décidant pourtant que sa décision était abusive, au regard des motifs pour lesquels la résiliation aurait été décidée, la cour, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1134 du code civil alinéas 1 et 3 ;

3° ALORS, EN TOUTE HYPOTHESE, QUE la décision unilatérale de mettre fin à un contrat à durée indéterminée n'ayant pas été motivée, la loyauté de la rupture est assurée par le respect du délai de préavis convenu entre les parties ; que le motif de rupture, qui n'a ni à être présenté, ni a fortiori à être justifié, n'est pas de nature à faire obstacle à un droit que les parties au contrat se sont mutuellement reconnu, en connaissance de ce qu'il pourrait être librement exercé pour quelque motif que ce soit ; qu'ainsi, le principe de la liberté de la rupture sauvegarde la liberté des raisons de la décider ; que le juge ne peut dès lors paralyser le libre exercice de ce droit au prétexte que le motif en serait "abusif" ou constituerait "une sanction" sans introduire illégalement, de fait, une exigence de motivation, et de motivation juste, à l'appui de la libre décision de rompre ; qu'en l'espèce, pour faire obstacle à l'application par la société PRODIM de son droit de résilier unilatéralement le contrat dans le respect pourtant du délai de préavis, la cour a jugé qu'elle avait pris cette décision ce qu'elle a toujours nié parce que Mme X... avait refusé d'accepter les modifications du montant de la redevance qui lui avaient été proposées, de sorte que la rupture constituait une sanction ; qu'en se déterminant de la sorte, par des motifs qui reviennent à soumettre l'exercice du droit de rompre à la justification de motifs susceptibles d'être qualifiés de justes, la cour a violé l'article 1134 du code civil ;

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé en toutes ses dispositions le jugement du 20 septembre 2007, par lequel le tribunal de commerce de Paris avait débouté la société PRODIM de l'ensemble de ses demandes, tendant à voir juger que sa rupture du contrat de location-gérance la liant à Mme X... était régulière et à obtenir l'expulsion de cette dernière,

AUX MOTIFS PROPRES QUE la société PRODIM, qui a respecté l'obligation contractuelle de préavis et était en droit de mettre fin à la location-gérance à durée indéterminée, a abusé de son droit de résiliation en mettant fin au contrat sans explication et immédiatement après le refus du locataire-gérant d'un avenant modifiant très substantiellement le montant de sa redevance (plus du quart) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la société PRODIM a proposé une augmentation substantielle de la redevance, sans engager, avec le refus de Mme X..., une instance judiciaire en fixation du loyer ; que le faible écart entre ce refus et la rupture (6 mois), sans explication, démontre que cette dernière est une sanction du premier ;

ALORS QUE si la règle selon laquelle les conventions doivent être exécutées de bonne foi permet au juge de sanctionner l'usage déloyal d'une prérogative contractuelle, elle ne l'autorise pas à porter atteinte à la substance même des droits et obligations légalement convenus entre les parties ; que, dans un contrat à durée indéterminée, le droit de résilier la convention, consacré par le Conseil constitutionnel, est fondé tant sur la loi elle-même, qui prohibe les conventions perpétuelles, que sur la convention qui en conditionne la mise en œuvre par le respect d'un délai de préavis ; qu'à supposer qu'un abus soit constaté dans cette mise en œuvre, dans le respect, pourtant, du délai de préavis, cet abus ne peut donner lieu, après constatation de la résiliation, qu'à la mise en jeu de la responsabilité civile du contractant de mauvaise foi et à sa condamnation à dommages et intérêts ; que le juge ne peut, sans violer la loi des parties et sans porter atteinte à la substance du droit de la partie qui a décidé de résilier, fondée sur l'indétermination même de la durée de la convention, substituer à ce constat et à cette condamnation la "neutralisation" de ce droit et la poursuite du contrat ; qu'en décidant dès lors de rejeter les demandes de la société PRODIM tendant à voir constater la résiliation du contrat de location-gérance et à voir expulser Mme X..., au motif que ladite société avait abusé de son droit de résilier, la cour a violé l'article 1134 du code civil en ses alinéas 1 et 3.

Composition de la juridiction : Mme Favre (président), Me Odent, SCP Masse-Dessen et Thouvenin Décision attaquée : Cour d'appel de Paris 2008-09-11 (Cassation)

Copyright 2013 - Dalloz - Tous droits réservés.