

Obligation de respecter les horaires d'ouverture

dimanche 28 mars 2021, par Gabriel Neu-Janicki

La Cour de Cassation confirme l'acquisition de la clause résolutoire à l'encontre du preneur qui n'a pas respecté les horaires d'ouverture fixés au règlement intérieur mais casse l'arrêt de la cour d'appel pour avoir considéré que le locataire ne pouvait pas demander la suspension des effets de la clause résolutoire.

Le 2 décembre 2013, la société bailleresse, propriétaire d'un local commercial situé dans un centre commercial et donné à bail, a délivré à la locataire un commandement, visant la clause résolutoire, aux fins de respecter les horaires d'ouverture fixés à l'article 11 du règlement intérieur.

La locataire a assigné la bailleresse en nullité du commandement.

Celle-ci a formé une demande reconventionnelle en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire.

C'est en vain que la locataire fait grief à l'arrêt de constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail commercial.

En effet, ayant souverainement retenu que le constat d'huissier de justice du 23 avril 2014 démontrait la persistance du manquement dans un temps proche de l'expiration du délai imparti par le commandement, la cour d'appel a pu en déduire que la clause résolutoire était acquise.

Il résulte de l'article L. 145-41 du Code de commerce, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du Code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie que le titulaire d'un bail commercial peut demander des délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire tant que la résiliation du bail n'est pas constatée par une décision passée en force de chose jugée.

Pour accueillir la demande de la bailleresse, l'arrêt retient que l'autorité de la chose jugée attachée au jugement définitif du tribunal de première instance de Nouméa, non encore passé en force de chose jugée du fait du caractère suspensif de l'appel, rend irrecevable la demande de suspension de la clause résolutoire du bail commercial présentée pour la première fois par la locataire en cause d'appel.

En statuant ainsi, alors que la résiliation du bail commercial n'avait pas été constatée par une décision passée en force de chose jugée, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 11 Mars 2021 n°19-26.346