

Violation de la clause de concours du bailleur à l'acte de cession

- Actualités - Mutations de jouissance (baux) - Baux commerciaux -

Date de mise en ligne : mercredi 2 novembre 2016

Description :

La convention écartait l'appréciation judiciaire de la gravité des faits visés en stipulant une clause de résiliation de plein droit dont la nullité n'était pas invoquée

Juris Prudentes - Droit Immobilier

La Mutuelle des compagnons passants couvreurs du devoir du tour de France, aux droits de laquelle se trouve la Mutuelle MCD, a donné à bail en renouvellement à M. et Mme X un local commercial ; le 28 février 2011, M. et Mme X ont cédé leur fonds de commerce à l'EURL Chauss'mini maxi et signifié la cession au bailleur ; le 24 mars 2011, la Mutuelle MCD a notifié aux locataires un commandement visant la clause résolutoire ; le 23 janvier 2012, M. et Mme X ont assigné la Mutuelle MCD et la société Chauss'mini maxi en nullité du commandement ; le 31 janvier suivant, celle-ci a assigné la Mutuelle MCD en constatation de la conclusion d'un nouveau bail à son profit.

L'arrêt de la Cour de cassation a été rendu au visa de l'art. 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'art. L. 145-41 du code commerce.

Pour refuser de déclarer acquise la clause résolutoire, l'arrêt d'appel retient que la seule violation de la clause de concours du bailleur à l'acte de cession ne constitue pas une faute grave justifiant que la résiliation soit constatée par l'effet de la clause résolutoire visée dans le commandement du 24 mars 2011.

Qu'en statuant ainsi, alors que **la convention écartait l'appréciation judiciaire de la gravité des faits visés en stipulant une clause de résiliation de plein droit dont la nullité n'était pas invoquée**, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Post-scriptum :

Référence :

► *Cour de cassation, chambre civile 3, 20 octobre 2016, N° de pourvoi : 15-18.051, cassation partielle, inédit*