

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 8 juillet 2015

N° de pourvoi: 14-15.192

ECLI:FR:CCASS:2015:C300825

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Gadiou et Chevallier, SCP Spinosi et Sureau, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 6 février 2014),

que la société Agence Victor Hugo (la société), preneuse à bail d'un local commercial, a sollicité le renouvellement du bail, que les bailleuses, Mme Huguette X..., usufruitière et Mme Michèle X..., nue-proprétaire, ont accepté moyennant un nouveau loyer annuel ; que par mémoire préalable du 22 décembre 2010, Mme Huguette X... a sollicité la fixation du loyer hors plafonnement ; que par acte du 27 juin 2011, Mmes Huguette et Michèle X... ont assigné la société devant le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer du bail renouvelé ; que la société a sollicité la nullité du mémoire préalable du 22 décembre 2010 et invoqué la prescription de l'action en fixation du loyer en résultant ;

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'il résulte de l'article 33 du décret du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal et de l'article 2241 du code civil que le mémoire relatif à la fixation du prix du bail renouvelé, même affecté d'un vice de fond, a un effet interruptif de prescription ; qu'ayant constaté que l'irrégularité affectant le mémoire préalable du 22 décembre 2010 avait été couverte par l'assignation du 27 juin 2011 ainsi que par tous les actes de procédure suivants et avait disparu avant que le tribunal ne statue, la cour d'appel en exactement déduit que ce mémoire avait eu un effet interruptif de prescription et que l'action introduite par l'assignation du 27 juin 2011 n'était pas prescrite ;

D'où il résulte que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Agence Victor Hugo aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Agence Victor Hugo à payer la somme globale de 3 000 euros à Mmes Huguette et Michèle X... ; rejette les demandes de la société Agence Victor Hugo ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit juillet deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour la société Agence Victor Hugo.

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande d'annulation du mémoire préalable du 22 décembre 2010 établi au seul nom de l'usufruitière, constaté que ce mémoire a interrompu la prescription biennale, débouté la SARL AGENCE VICTOR HUGO de sa demande tendant à voir dire et juger que l'action en fixation du loyer de renouvellement du bail commercial est éteinte par prescription et d'AVOIR, en conséquence, dit que le loyer sur renouvellement doit être fixé à la valeur locative ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la SARL AGENCE VICTOR HUGO renouvelle sa demande tendant à voir juger nul et de nul effet le mémoire introductif d'instance dès lors que celui-ci émanait de la seule usufruitière et constater par conséquent que l'action en fixation du loyer de renouvellement du bail commercial serait éteinte par prescription ; qu'or, le jugement déféré a rappelé que si le mémoire initial a été formalisé par la seule usufruitière sans le concours par conséquent de la nue-propriété, cette dernière est intervenue volontairement à la procédure dès lors qu'elle est mentionnée en tant que demanderesse dans l'assignation du 27 juin 2011 ainsi que dans tous les actes de procédure subséquents ; que la décision a dans ces conditions exactement retenu au visa de l'article 121 du Code de procédure civile, que la cause de la nullité invoquée, susceptible d'être ouverte, avait disparu au moment où le tribunal a statué ; qu'elle en a justement conclu qu'ayant commencé dès la date d'acceptation du renouvellement par les bailleuses soit le 18 février 2009, la prescription invoquée par le preneur avait été interrompue par le mémoire du 22 décembre 2010 et que l'action introduite par l'assignation du 27 juin 2011 n'était par conséquent pas prescrite ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le mémoire initial du 22 décembre 2010, acte préalable indispensable à l'engagement de la procédure devant la juridiction des loyers commerciaux n'a été délivré à la locataire (SARL Agence Victor Hugo) qu'à la requête d'Huguette Y... veuve X..., usufruitière du local, sans le concours de la nue-propiétaire, raison pour laquelle la locataire invoque la nullité dudit mémoire, au visa de l'article 595 dernier alinéa du code civil, et, par suite, la prescription biennale de l'action en fixation du loyer sur renouvellement au 1er janvier pour non-interruption de celle-ci par le mémoire prétendument nul ; qu'aussi regrettable que soit la formalisation du mémoire initial par la seule usufruitière, sans le concours de la nue-propiétaire, ledit mémoire ne sera pas annulé pour autant ; qu'en effet, en matière d'irrégularité de fond, l'article 121 du code de procédure civile dispose que « dans les cas où elle est susceptible d'être couverte, la nullité ne sera pas prononcée si sa cause a disparu au moment où le juge statue » ; qu'or, en l'espèce, la nue-propiétaire, madame Michèle X... épouse Z..., à défaut d'avoir été mentionnée dans le mémoire préalable, figure comme demanderesse « en tant que de besoin » (sic) tant dans l'assignation du 27 juin 2011 que dans tous les actes de procédure subséquents ; qu'en conséquence, force est de constater que la procédure a été régularisée par cette intervention volontaire de la nue-propiétaire qui fait cause commune avec l'usufruitière ; que par suite, il n'y a pas lieu à annulation du mémoire préalable du 22 décembre 2010 ; que le mémoire préalable du 22 décembre 2010 n'ayant pas été annulé, en l'état de la régularisation intervenue, la prescription biennale qui avait commencé à courir le 18 février 2009, date d'acceptation du renouvellement du bail par les baillereses, a été interrompue par ledit mémoire ; qu'en conséquence, l'action en fixation du prix du bail sur renouvellement au 1er janvier 2009, introduite par assignation du 27 juin 2011, n'est pas prescrite, puisque la prescription de deux ans qui avait commencé à courir le 18 février 2009 (date d'acceptation du renouvellement par les baillereses) a été interrompue par le mémoire du 22 décembre 2010 ;

1°) ALORS QUE l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal ; que ce texte ne comporte aucune distinction entre renouvellement et bail initial ; qu'en l'espèce, il était acquis aux débats que le mémoire du 22 décembre 2010 émanait de la seule usufruitière, madame Y... veuve X... de sorte qu'étant entaché de nullité, il ne pouvait valablement interrompre le délai de prescription biennale expirant le 18 février 2009 ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 595, alinéa 4 du code civil, ensemble l'article L. 145-60 du code de commerce.

2°) ALORS QU'au surplus la régularisation d'un acte nul ne peut intervenir qu'avant toute forclusion ; qu'en décidant que le mémoire du 22 décembre 2010 notifié par la seule usufruitière était interruptif de prescription parce qu'il aurait été régularisé par l'assignation délivrée au nom de l'usufruitière et, « en tant que de besoin » de la nue-propiétaire le 27 juin 2011, quand, à cette date, le délai de prescription biennale était déjà expiré, la cour d'appel a violé l'article 121 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 6 février 2014

