

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 18 juin 2014**

**N° de pourvoi: 12-28.277**

ECLI:FR:CCASS:2014:C300832

Non publié au bulletin

**Cassation**

**M. Terrier (président), président**

SCP Laugier et Caston, SCP Richard, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique après avis de la deuxième chambre civile pris en application de l'article 1015-1 du code de procédure civile :

Vu l'article 2224 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 5 septembre 2012), que M. X... propriétaire de locaux à usage commercial et d'habitation a fait délivrer, le 25 janvier 2007 à la société Fachrismar, locataire, un congé avec refus de renouvellement du bail mais offre d'indemnité d'éviction puis, le 12 octobre 2009, il a assigné la société afin qu'elle soit déclarée, déchue de son droit à indemnité d'éviction, en raison de la prescription biennale édictée par l'article L. 145-60 du code de commerce, occupante sans droit ni titre depuis le 30 septembre 2009 et condamnée à lui verser une indemnité d'occupation ; que la société a opposé subsidiairement que le congé était nul ;

Attendu que pour écarter la demande de nullité du congé formée par la société locataire, la cour d'appel, après avoir relevé que celle-ci soutenait que congé a été délivré à la requête d'une personne n'ayant aucun pouvoir de représentation, retient qu'en application des dispositions de l'article L. 145-60 du code de commerce, la contestation du congé délivré le 25 janvier 2007 se trouve prescrite ;

Qu'en statuant ainsi alors qu'invoquée pour faire échec à la demande d'expulsion du bailleur fondée sur les effets du congé, l'exception de nullité du congé constitue un moyen de défense au fond auquel est applicable la règle de l'exception de nullité, la cour d'appel a violé le texte sus-visé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 5 septembre 2012, 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 M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit juin deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour la société Fachrismar

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré la Société FACHRISMAR déchue de son droit à indemnité d'éviction, de l'avoir déclarée occupante sans droit ni titre des locaux sis ... rue de la Montagne Sainte-Geneviève à Paris depuis le 30 septembre 2009, d'avoir ordonné son expulsion et de l'avoir condamnée à verser à Monsieur Bernard X... une indemnité d'occupation à compter du 1er octobre 2009 ;

AUX MOTIFS QU'à titre subsidiaire la Société FACHRISMAR fait valoir que le congé est nul pour avoir été délivré à la requête du mandataire de Monsieur Bernard X..., la Société SOFINCAL CONSEIL, sans qu'il soit indiqué l'existence d'un mandat de gestion, de sorte que le congé a été délivré à la requête d'une personne n'ayant aucun pouvoir de représentation ; qu'ainsi que le fait observer, à juste titre, Monsieur Bernard X..., en application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de commerce, la contestation par la Société FACHRISMAR du congé délivré le 25 janvier 2007 se trouve prescrite ;

1°) ALORS QUE l'exception de nullité est perpétuelle ; qu'en décidant néanmoins que l'exception de nullité du congé soulevée par la Société FACHRISMAR, pour faire échec à l'action de Monsieur X... visant à la voir déclarée déchue de son droit d'éviction et occupante sans droit ni titre depuis le 30 septembre 2009, et à voir ordonner son expulsion, était prescrite, la Cour d'appel a violé l'article 2224 du Code civil ;

2°) ALORS QUE subsidiairement, l'action en nullité d'un acte d'huissier de justice, fondée sur le non-respect des conditions de validité d'un tel acte, telles qu'elles sont prévues par le Code de procédure civile, n'est pas soumise à la prescription biennale édictée par l'article L 145-60 du Code de commerce, qui ne vise pas l'action en nullité des actes extra-judiciaires fondée sur un tel vice celle-ci relevant exclusivement du Code de procédure civile ; qu'en décidant néanmoins que l'action exercée par la Société FACHRISMAR en nullité du congé délivré le 25 janvier 2007 était prescrite, après avoir pourtant constaté que la demande en nullité était fondée sur la circonstance que l'acte avait été délivré à la requête d'une personne n'ayant aucun pouvoir de représentation de Monsieur X..., en méconnaissance de l'article 117 du Code de procédure civile, la Cour d'appel a violé l'article L 145-60 du Code commerce.

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 5 septembre 2012

