

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 24 septembre 2014

N° de pourvoi: 13-17.478

ECLI:FR:CCASS:2014:C301076

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Rousseau et Tapie, SCP Waquet, Farge et Hazan, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 14 mars 2013), que Mme X... a, par acte du 20 mai 1997, donné à bail pour une durée de neuf ans, à la société Camping Marina Grimaud aux droits de laquelle vient la société Abi Leisure Parks, deux parcelles sises à Grimaud ; que par acte du 13 septembre 2006, elle a notifié à sa locataire un congé avec offre de renouvellement pour un loyer dé plafonné à effet du 8 avril 2007 ; que les parties ne s'étant pas accordées sur le prix du bail renouvelé, la bailleuse a saisi le juge des loyers commerciaux par acte du 2 novembre 2007 ;

Attendu que la société Abi Leisure Parks fait grief à l'arrêt de déclarer recevable l'action de Mme X..., alors, selon le moyen :

1°/ que dès le dépôt du constat ou du rapport d'expertise, le secrétaire-greffier avise les parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, si elles sont représentées, leurs avocats de la date à laquelle les mémoires faits après l'exécution de la mesure d'instruction devront être échangés ; que l'échange des mémoires après le dépôt du rapport est une formalité préalable indispensable à la régularité de la procédure ; qu'en n'ayant pas tiré les conséquences légales de ses constatations, selon lesquelles, après le dépôt du rapport d'expertise, les parties n'avaient pas échangé de mémoires par application de l'article L. 145-25, dernier alinéa, la cour d'appel a violé l'article R. 145-31 du code de commerce ;

2°/ que les actions en fixation du loyer du prix du bail se prescrivent par deux ans ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que Mme X... avait saisi le juge des loyers commerciaux le 2 novembre 2007 et a estimé qu'elle avait régularisé la procédure en notifiant le 5 décembre 2012 un mémoire à fin de fixation de loyer commercial ; qu'en ne tirant pas les conséquences légales de ses constatations d'où il résultait qu'en tout état de cause, aucun mémoire n'ayant été régulièrement notifié dans un délai de deux ans, la prescription biennale était acquise, la cour d'appel a violé l'article L. 145-60 du code de commerce ;

3°/ que la procédure à fin de fixation d'un loyer commercial ne peut être régularisée par un mémoire produit en appel que si l'expertise a été ordonnée par le juge d'appel ; qu'il est constant que l'expert a déposé son rapport le 30 septembre 2008 et que, sans qu'un mémoire après expertise n'ait été notifié par Mme X..., le tribunal de grande instance de Draguignan a statué sur la valeur locative par jugement du 4 septembre 2009 ; que le tribunal ayant statué sans dépôt préalable de mémoires, la nullité et l'extinction de la procédure étaient acquises, peu important qu'elles n'aient pas été soulevées devant le premier juge dès lors qu'elles pouvaient l'être en tout état de cause ; que la procédure ne pouvait être ultérieurement régularisée par la notification d'un mémoire en appel le 5 décembre 2012 ; qu'en ayant décidé le contraire, la cour d'appel a violé ensemble les articles R. 145-31 du code de commerce, 120 et 121 et 561 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'instance avait été régulièrement engagée dans le délai de deux ans à compter de la date d'effet du congé et relevé que la bailleuse justifiait avoir notifié par lettre recommandée avec accusé de réception un mémoire après le dépôt du rapport d'expertise et avant qu'elle ne statue sur ce moyen de nullité qui n'avait pas été soulevé devant le premier juge, la cour d'appel en a exactement déduit que l'action de la bailleuse en fixation du loyer du bail renouvelé était recevable ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Abi Leisure Parks aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Abi Leisure Parks à payer la somme de 3 000 euros à Mme X... ; rejette la demande de la société Abi Leisure Parks ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre septembre deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour la société Abi Leisure Parks

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir jugé recevable l'action de Mme X... en fixation du loyer du bail renouvelé ;

Aux motifs que Mme X... avait délivré congé avec offre de renouvellement le 13 septembre 2006 pour le 8 avril 2007 ; qu'elle a notifié son mémoire par lettre recommandée avec accusé de réception du 16 avril 2007 puis, après saisine infructueuse de la commission de conciliation départementale, a saisi le juge des loyers commerciaux le 2 novembre 2007 ; que la prescription biennale qui court à la date d'effet du congé n'était donc pas acquise et l'instance avait été régulièrement engagée ; qu'après le dépôt du rapport d'expertise, les parties devaient à nouveau échanger leur mémoire par application de l'article L. 145-25 dernier alinéa du code de commerce ; que toutefois, même si le défaut de notification du mémoire constitue une irrégularité de fond, par application des articles 120 et 121 du code de procédure civile, s'agissant d'une nullité concernant un acte de procédure, elle est susceptible d'être régularisée ; que tel est bien le cas en l'espèce, puisque Mme X... justifie avoir notifié le 5 décembre 2012 par lettre recommandée avec accusé de réception figurant au dossier un mémoire à fin de fixation de loyer commercial, avant que le juge statue sur ce moyen de nullité, qui n'avait pas été soulevé devant le premier juge ; que l'argument d'irrecevabilité sera écarté ;

Alors 1°) que dès le dépôt du constat ou du rapport d'expertise, le secrétaire-greffier avise les parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, si elles sont représentées, leurs avocats de la date à laquelle les mémoires faits après l'exécution de la mesure d'instruction, devront être échangés ; que l'échange des mémoires après le dépôt du rapport est une formalité préalable indispensable à la régularité de la procédure ; qu'en n'ayant pas tiré les conséquences légales de ses constatations selon lesquelles après le dépôt du rapport d'expertise les parties n'avaient pas échangé de mémoire par application de l'article L. 145-25 dernier alinéa, la cour d'appel a violé l'article R. 145-31 du code de commerce ;

Alors 2°) en tout état de cause, que les actions en fixation du loyer du prix du bail se prescrivent par deux ans ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que Mme X... avait saisi le juge des loyers commerciaux le 2 novembre 2007 et a estimé qu'elle avait régularisé la procédure en notifiant le 5 décembre 2012 un mémoire à fin de fixation de loyer commercial ; qu'en ne tirant pas les conséquences légales de ses constatations d'où il résultait qu'en tout état de cause, aucun mémoire n'ayant été régulièrement notifié dans un délai de deux ans, la prescription biennale était acquise, la cour d'appel a violé l'article L. 145-60 du code de commerce ;

Alors 3°) en tout état de cause, que la procédure à fin de fixation d'un loyer commercial ne peut être régularisée par un mémoire produit en appel que si l'expertise a été ordonnée

par le juge d'appel ; qu'il est constant que l'expert a déposé son rapport le 30 septembre 2008 et que, sans qu'un mémoire après expertise n'ait été notifié par Mme X..., le tribunal de grande instance de Draguignan a statué sur la valeur locative par jugement du 4 septembre 2009 ; que le tribunal ayant statué sans dépôt préalable de mémoires, la nullité et l'extinction de la procédure étaient acquises, peu important qu'elles n'aient pas été soulevées devant le premier juge dès lors qu'elles pouvaient l'être en tout état de cause ; que la procédure ne pouvait être ultérieurement régularisée par la notification d'un mémoire en appel le 5 décembre 2012 ; qu'en ayant décidé le contraire, la cour d'appel a violé ensemble les articles R. 145-31 du code de commerce, 120 et 121 et 561 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 14 mars 2013