

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 26 janvier 2017

N° de pourvoi: 16-10304

ECLI:FR:CCASS:2017:C300109

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Hémary et Thomas-Raquin, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, 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, 6 octobre 2015), que la société Pharmacie Cappuccio, sous-locataire de locaux à usage commercial appartenant à la société Synva, a saisi, le 23 décembre 2009, le juge des loyers commerciaux d'une demande en révision du loyer après avoir notifié, le 3 novembre 2009, un mémoire en demande ; qu'elle a, le 5 février 2010, notifié une demande de révision ;

Attendu que la société Pharmacie Cappuccio fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que si la demande de révision du loyer commercial est formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, il n'est pas exigé, à peine d'irrecevabilité de la procédure de révision, qu'elle le soit avant la saisine du juge ; qu'en déclarant en l'espèce la société Pharmacie Cappuccio irrecevable en ses demandes de révision du loyer au seul motif que cette société avait formé sa demande de révision dans les formes prescrites par l'article R. 145-20 du code de commerce après avoir saisi le juge, la cour d'appel a violé ensemble les articles R. 145-20 et R. 145-23 et s. du code de commerce ;

2°/ qu'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si l'irrégularité de la procédure de révision tenant à l'absence de demande de révision formée par acte extrajudiciaire ou par

lettre recommandée suivant les prescriptions de l'article R. 145-20 du code de commerce n'était pas couverte par la régularisation d'une telle demande après la saisine du juge mais avant que celui-ci ne statue, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 126 du code de procédure civile, R. 145-20 et R. 145-23 et s. du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la locataire avait notifié sa demande de révision postérieurement à son mémoire en demande, et retenu, à bon droit, que le mémoire doit, à peine d'irrecevabilité, être précédé d'une demande de révision, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche inopérante dès lors que la situation n'était pas susceptible d'être régularisée par la notification de la demande de révision après le mémoire en demande, a exactement décidé que la demande en fixation du prix du bail révisé était irrecevable ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Pharmacie Cappuccio Synva aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Pharmacie Cappuccio et la condamne à payer à la société Synva la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six janvier deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils, pour la société Pharmacie Cappuccio.

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré irrecevable la société Pharmacie Cappuccio en ses demandes de révision du loyer ;

AUX MOTIFS QUE « l'article R. 145-20 du code de commerce dispose que la demande de révision du loyer commercial est formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception ; que ce texte prévoit qu'à défaut d'accord entre les parties, la demande est jugée dans les conditions prévues par les articles L. 145-56 et suivants du code de commerce ; que l'article R. 145-23 du code de commerce précise les

dispositions applicables à la procédure de révision, laquelle intervient sur mémoire ; qu'il ressort de cet article que le mémoire ne peut tenir lieu de demande de révision ; qu'en effet, il est constant que la demande de révision est distincte du mémoire ; que d'ailleurs, l'article R. 145-25 du code de commerce précise que la demande de révision doit être jointe au mémoire ; qu'en l'espèce, le juge des loyers a été saisi par assignation du 23 décembre 2009 d'une demande en révision du loyer ; que cette procédure est fondée sur le mémoire initial du 3 novembre 2009 de la société Pharmacie Cappuccio, ce qui ressort expressément de l'assignation ; qu'en l'état du mémoire notifié par le bailleur, soulevant l'irrecevabilité de la demande de révision préalable au mémoire, la société Pharmacie Cappuccio a notifié une demande de révision le 5 février 2010 ; qu'en conséquence, l'action dont était saisi le juge des loyers reposait donc sur les actes suivants :

- mémoire du 3 novembre 2009,
- assignation du 23 décembre 2009,
- demande de révision du 5 février 2010 ;

qu'il est établi que le mémoire doit, à peine d'irrecevabilité, être précédé d'une demande de révision ; qu'en l'espèce, faute de demande préalable au mémoire, la procédure en révision du prix du bail doit être déclarée irrecevable » (cf. arrêt p.6-7) ;

1°/ ALORS QUE si la demande de révision du loyer commercial est formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, il n'est pas exigé, à peine d'irrecevabilité de la procédure de révision, qu'elle le soit avant la saisine du juge ; qu'en déclarant en l'espèce la société Pharmacie Cappuccio irrecevable en ses demandes de révision du loyer au seul motif que cette société avait formé sa demande de révision dans les formes prescrites par l'article R. 145-20 du code de commerce après avoir saisi le juge, la cour d'appel a violé ensemble les articles R. 145-20 et R. 145-23 et s. du code de commerce ;

2°/ ALORS, EN OUTRE, QU'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si l'irrégularité de la procédure de révision tenant à l'absence de demande de révision formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée suivant les prescriptions de l'article R. 145-20 du code de commerce n'était pas couverte par la régularisation d'une telle demande après la saisine du juge mais avant que celui-ci ne statue, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 126 du code de procédure civile, R. 145-20 et R. 145-23 et s. du code de commerce.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 6 octobre 2015