

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 juin 2013

N° de pourvoi: 12-12.065

ECLI:FR:CCASS:2013:C300661

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Baraduc et Duhamel, SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Ortscheidt, 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 (Lyon, 27 octobre 2011), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ, 30 septembre 2009, n° 08-13. 756) que la société Mac Donald's France (la société Mac Donald's), locataire selon bail à effet au 3 février 1993 de locaux à usage commercial appartenant à la société le Grand bazar de Lyon (la société Le Grand bazar), aux droits de laquelle vient la société LRMD, a, par acte du 3 juin 2003, fait signifier par la SCP A...(la SCP), huissier de justice, un congé à effet au 31 décembre 2003, puis le 6 juin 2003, a fait signifier par la même SCP une demande de renouvellement du bail annulant et remplaçant le congé signifié le 3 juin 2003 ; que par lettre du 6 juin 2003, la société Le Grand bazar a indiqué accepter le congé et noter que les lieux seraient libres le 31 décembre 2003, puis a fait signifier à la société Mac Donald's le 26 juin 2003 un acte refusant le renouvellement sans indemnité d'éviction au vu du congé délivré ; que la société Mac Donald's a assigné sa bailleuse et la SCP aux fins de voir dire que l'acte du 3 juin 2003 est privé de tout effet ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal et les troisième, quatrième, cinquième et sixième branches du moyen unique du pourvoi provoqué, réunis :

Attendu que la SCP et la société Mac Donald's font grief à l'arrêt de rejeter la demande en nullité du congé, alors, selon le moyen :

1°/ que la validité du congé délivré par un acte d'huissier est affectée par les irrégularités de fond limitativement énumérées à l'article 117 du code de procédure civile, tel le défaut de pouvoir de l'huissier de justice ; qu'en se contentant de relever que l'absence d'intention de la société Mac Donald's ne constituait pas une irrégularité de fond de l'article 117 du code de procédure civile, sans se prononcer, ainsi qu'il lui était demandé, sur le défaut de pouvoir de la SCP A...pour délivrer congé, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 649 et 117 du code de procédure civile ;
2°/ que la SCP A...faisait également valoir, à titre subsidiaire, que dans l'hypothèse où l'irrégularité tenant au défaut de pouvoir serait insuffisante pour entraîner la nullité de l'acte de procédure, le congé demeurerait en tout état de cause inopposable à la société

Mac Donald's France ; qu'en retenant que la règle tenant au mandat existant entre le locataire et son huissier et à son exécution ou à sa mauvaise exécution ne pouvait pas être opposée pour soutenir la nullité de l'acte extrajudiciaire, sans répondre aux conclusions se prévalant de l'inopposabilité du congé donné au locataire-mandant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que le mandat apparent suppose que des circonstances particulières aient pu autoriser le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de l'étendue des pouvoirs du mandataire ; que la SCP A...faisait valoir, dans ses dernières conclusions, que la société LRMD avait tenté, de mauvaise foi, de tirer profit de l'erreur commise par l'huissier et que, compte tenu des termes du contrat de bail et des pourparlers engagés dans le cadre d'un projet d'urbanisme, qui traduisaient la volonté du locataire de se maintenir dans les lieux, le bailleur n'avait pu légitimement croire aux pouvoirs du mandataire de délivrer un congé ; qu'en se contentant d'affirmer que l'huissier avait un mandat apparent vis-à-vis du bailleur, sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé, si les conditions du mandat apparent étaient réunies, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1984 et suivants du code civil ;

4°/ que la validité du congé délivré par un acte d'huissier est affectée par les irrégularités de fond limitativement énumérées à l'article 117 du code de procédure civile, tel le défaut de pouvoir de l'huissier de justice ; que la signification d'un congé est entachée de défaut de pouvoir, soit lorsque l'huissier ne disposait d'aucun mandat, soit lorsqu'il a outrepassé les limites de son mandat ; qu'en l'espèce, pour rejeter la demande en nullité du congé délivré le 3 juin 2003, la cour d'appel s'est bornée à retenir que la SCP A...« a exécuté en commettant une erreur grossière parce qu'il l'huissier de justice avait reçu un mandat » ; qu'en rejetant ainsi le moyen tiré du défaut de pouvoir de l'huissier de justice au seul prétexte qu'il avait été mandaté par la société Mac Donald's, cependant que le mandat litigieux n'autorisait la SCP A...qu'à signifier une demande de renouvellement, de sorte qu'elle avait agi sans pouvoir en signifiant une demande de congé, la cour d'appel a violé les articles 649 et 117 du code de procédure civile ;

5°/ que la validité du congé délivré par un acte d'huissier est affectée par les irrégularités de fond limitativement énumérées à l'article 117 du code de procédure civile, tel le défaut de pouvoir de l'huissier de justice ; qu'en se contentant de relever que l'absence d'intention de la société Mac Donald's ne constituait pas une irrégularité de fond de l'article 117 du code de procédure civile, sans se prononcer, ainsi qu'il lui était demandé, sur le défaut de pouvoir de la SCP A...pour délivrer congé, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 649 et 117 du code de procédure civile ;

6°/ que le mandat apparent a pour objet de conforter la sécurité des transactions en rendant inattaquable l'acte auquel le tiers a consenti sous l'empire d'une erreur légitime ; qu'il en résulte que seule une personne ayant contracté avec un mandataire apparent peut se prévaloir de la théorie du mandat apparent ; qu'en revanche, le simple destinataire d'un acte unilatéral, qui n'a aucun consentement à exprimer, ne peut se prévaloir de la théorie du mandat apparent à l'encontre de l'auteur de l'acte, prétendu mandant ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a pourtant affirmé que le congé délivré le 3 juin 2003 engageait la société Mac Donald's au prétexte que « l'huissier a un mandat apparent vis-à-vis du bailleur » ; qu'en statuant ainsi, cependant que l'huissier avait signifié un acte unilatéral, de sorte que son destinataire, le bailleur, ne pouvait se prévaloir du mandat apparent, la cour d'appel a violé l'article 1998 du code civil ;

7°/ que le mandat apparent suppose que des circonstances particulières aient pu autoriser le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de l'étendue des pouvoirs du mandataire ; que la société Mac Donald's faisait valoir, dans ses dernières conclusions, que la société LRMD avait tenté, de mauvaise foi, de tirer profit de l'erreur commise par l'huissier et que, compte tenu des termes du contrat de bail et des pourparlers engagés dans le cadre d'un projet d'urbanisme, qui traduisaient la volonté du locataire de se maintenir dans les lieux,

le bailleur n'avait pu légitimement croire aux pouvoirs du mandataire de délivrer un congé ; qu'en se contentant d'affirmer que l'huissier avait un mandat apparent vis-à-vis du bailleur, sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé, si les conditions du mandat apparent, qui comprennent la bonne foi du tiers, étaient réunies, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1984 et suivants du code civil ;

Mais attendu qu'ayant à bon droit retenu, par motifs propres et adoptés, que la nullité des actes d'huissier de justice était régie par les dispositions qui gouvernent les actes de procédure et que la nullité d'un congé ne pouvait être prononcée au motif que l'huissier aurait agi en dehors de son mandat, ou que cet acte aurait été délivré par erreur et en l'absence de consentement, la cour d'appel, qui a relevé que l'huissier de justice avait mal exécuté le mandat qui lui avait été donné, en a exactement déduit que l'absence d'intention de la société Mac Donald's ne constituait pas une irrégularité de fond de l'article 117 du code de procédure civile et a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision de retenir que l'acte du 3 juin 2003 avait produit ses effets ;

Sur les première et deuxième branches du moyen unique du pourvoi provoqué, réunies, ci-après annexé :

Attendu que l'acte du 3 juin 2003 ayant été délivré à « la SA Monoprix représentant la société Grand bazar de Lyon SA », la cour d'appel en a exactement déduit, sans dénaturation et abstraction faite d'un motif surabondant, que le congé avait été délivré à la personne du bailleur, au lieu de son siège social indiqué dans le bail ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Mac Donald's France et la SCP A... à payer à la société LRMD la somme globale de 2 500 euros ; rejette les autres demandes ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour la société A...

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir rejeté la demande de nullité du congé signifié le 3 juin 2003 par la société Mac Donald's à la société Grand Bazar de Lyon et, en conséquence, constaté que la SCP A... avait commis une faute à l'origine de la perte du droit au bail de la société Mac Donald's et débouté les parties du surplus de leurs demandes en appel ;

AUX MOTIFS QUE la société Mac Donald's France (la société Mac Donald's), locataire selon bail à effet au 03 février 1993 de locaux à usage commercial appartenant à la société Grand Bazar de Lyon (la société Le Grand Bazar), aux droits de laquelle vient la société LRMD, a, par acte du 03 juin 2003, fait signifier par la Scp A... (la Scp), huissiers de justice, un congé à effet au 31 décembre 2003 à la société Le Grand Bazar ; puis que, le 06 juin 2003, elle a fait signifier par la même Scp une demande de renouvellement du bail annulant et remplaçant le congé signifié le 03 juin 2003 ; que par lettre du 06 juin 2003, la société Le Grand Bazar a indiqué accepter le congé et noter que les lieux seraient libres le 31 décembre 2003, puis a fait signifier à la société Mac Donald's le 26 juin 2003 un acte refusant la renouvellement sans indemnité d'éviction au vu du congé délivré ; que la société Mac Donald's a assigné sa bailleuse et la Scp en déclaration de nullité du congé du 03 juin 2003 et en réparation de son préjudice pour le cas où cet acte ne serait pas annulé ; que sur la nullité du congé, vu les articles 114 et 117 du code de procédure civile, ensemble l'article 649 du même code ; que la société Mac Donald's soutient que le congé du 03 juin 2003 résulte d'une erreur manifeste de l'huissier de

justice et qu'elle n'a jamais eu l'intention de donner congé ; qu'elle observe qu'il a été délivré à la personne de la Sa Monoprix et que donc il a été notifié à une personne étrangère au contrat de bail, de sorte qu'il est nul ; qu'elle ajoute que l'huissier n'avait pas le pouvoir de délivrer un congé et que l'acte du 03 juin 2003 est affecté d'une irrégularité de fond ; mais que comme l'observe, à bon droit, la société LRMD, dans ses écritures d'appel, le jugement attaqué mérite confirmation sur ce point, de sorte que la cour en adopte le motif ; qu'en effet, l'absence d'intention de la société Mac Donald's ne constitue pas un vice de forme ni une irrégularité de fond de l'article 117 du code de procédure civile ; qu'en effet, l'huissier de justice a mal exécuté le mandat qui lui avait été donné alors que son intervention, en la matière, était nécessaire pour la délivrance de cet acte extrajudiciaire ; qu'il a exécuté en commettant une erreur grossière parce qu'il avait reçu un mandat ; En effet, l'acte du 03 juin 2003 a été délivré et cet acte engage le mandant : l'huissier a un mandat apparent vis à vis du bailleur ; que la société Mac Donald's a accepté ce congé et la règle tenant au mandat existant entre le locataire et son huissier et à son exécution ou à sa mauvaise exécution ne peuvent pas lui être opposé pour soutenir la nullité de l'acte extrajudiciaire ; qu'enfin il est soutenu que l'acte du 03 juin 2003 est nul pour avoir été délivré à une autre personne que le bailleur lui-même dans la mesure où il a été signifié à l'adresse de l'ancien siège social de la société Grand Bazar de Lyon, lieu d'élection de domicile, dans le bail, à la personne de la Sa Monoprix représentant Le Grand Bazar de Lyon dont le siège social est à Boulogne-Billancourt, se déclarant habilité à recevoir l'acte ; que la Scp Louvion et Plumet soutient que l'action en nullité, sur ce point, peut être soulevé par toutes les personnes intéressées et pas seulement par le bailleur, destinataire de l'acte ; que la société Mac Donald's soutient la même argumentation ; que la société LRMD conclut à la validité de l'acte ; mais que, comme l'observe, à bon droit, cette dernière société, dans ses écritures d'appel, il résulte des pièces et du débat que le congé du 03 juin 2003 a bien été délivré à la personne du bailleur, au lieu de son siège social indiqué dans le bail et que cet acte a été reçu et remis à une personne qui l'a accepté ; mais que vu les articles 649, 694, 112 et 114 du code de procédure civile l'exception de nullité de cet acte procédure ne peut être invoqué que par le bailleur qui était le destinataire de l'acte auquel l'irrégularité pourrait faire grief, observation faite que l'huissier qui a effectué l'acte, ne peut pas se plaindre d'un quelconque grief provenant de son erreur ou de sa faute dans l'exécution du mandat qu'il avait reçu ; qu'en conséquence, l'acte du 03 juin 2003 n'est pas nul, d'autant que le bailleur qui en a eu connaissance en temps utile, l'a expressément accepté ; qu'en définitive, il s'ensuit que le jugement du 03 octobre 2006 doit être confirmé en toutes ses dispositions ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la nullité des actes d'huissier de justice est régie par les dispositions qui gouvernent les actes de procédure ; que le congé délivré à la requête de la société Mac Donald's France a produit ses effets de manière unilatérale par la signification d'un exploit d'huissier, dont la nullité ne peut être prononcée au motif que cet huissier aurait agi en dehors de son mandat, ou que cet acte aurait été délivré par erreur et en l'absence de consentement ; qu'en conséquence, la demande de nullité du congé délivré le 3 juin 2003 sera rejetée ; qu'aux termes de l'article 2-3 du contrat, le bailleur a d'ores et déjà consenti à renouveler le bail à l'expiration de la période initiale de 9 ans ; que cette clause, qui empêche le bailleur de signifier un congé sans offre de renouvellement, n'a toutefois pas trouvé à s'appliquer puisque le bailleur n'a pas signifié de congé avec offre de renouvellement ni le locataire de demande de renouvellement avant l'expiration du bail ; que le bail s'est donc poursuivi par tacite reconduction après que la date d'expiration a été dépassée ; que la société Mac Donald's gardait la possibilité de solliciter à tout moment, après cette date d'expiration, le renouvellement du bail ; que la signification du congé, le 3 juin 2003 lui a fait perdre cette faculté puisque par cet acte il a été mis irrévocablement fin au bail ; qu'il n'existe aucun motif de dire nulle et de nul effet la

notification de refus de renouvellement en date du 26 juin 2003 ; qu'il sera donc fait droit à la demande d'expulsion de la SA. Mac Donald's ; qu'il n'est pas nécessaire d'assortir cette mesure d'une astreinte ; que s'agissant des meubles, il sera fait application de l'article 65 de la loi n° 91. 650 du 9 juillet 1991 ; que le bail étant résilié depuis le 1er janvier 2004, la S. A. Mac Donald's devra s'acquitter d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer dû en vertu du bail résilié ; qu'il n'est pas démontré que le bailleur, qui a tiré les conséquences du congé délivré le 3 juin 2003, a adopté une attitude fautive en n'acceptant pas la rétractation du congé ni le renouvellement du bail ; qu'il ne saurait être reproché à la S. A. Grand Bazar de LYON le refus de recevoir l'acte du 15 mai 2003, non signifié à l'adresse visée au bail mais dans un magasin MONOPRIX, situé dans la même rue et ce d'autant que l'adresse de la S. A. Grand Bazar de LYON a alors été donnée pour permettre la signification de l'acte ; que la demande en dommages-intérêts sera rejetée ; que la SCP A...en revanche, en délivrant un congé sans mandat pour le faire, ce qu'elle ne conteste pas, a commis une faute qui se trouve à l'origine de la perte du droit au bail pour la société Mac Donald's ; qu'il sera fait droit à la demande d'expertise afin d'évaluer le préjudice perte, préjudice équivalent à une indemnité d'éviction ;
1°) ALORS QUE la validité du congé délivré par un acte d'huissier est affectée par les irrégularités de fond limitativement énumérées à l'article 117 du code de procédure civile, tel le défaut de pouvoir de l'huissier de justice ;

qu'en se contentant de relever que l'absence d'intention de la société Mac Donald's ne constituait pas une irrégularité de fond de l'article 117 du code de procédure civile, sans se prononcer, ainsi qu'il lui était demandé, sur le défaut de pouvoir de la SCP A...pour délivrer congé, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 649 et 117 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE la SCP A...faisait également valoir, à titre subsidiaire, que dans l'hypothèse où l'irrégularité tenant au défaut de pouvoir serait insuffisante pour entraîner la nullité de l'acte de procédure, le congé demeurerait en tout état de cause inopposable à la société Mac Donald's France (concl. p. 14 § 6 et 7) ; qu'en retenant que la règle tenant au mandat existant entre le locataire et son huissier et à son exécution ou à sa mauvaise exécution ne pouvait pas être opposée pour soutenir la nullité de l'acte extrajudiciaire, sans répondre aux conclusions se prévalant de l'inopposabilité du congé donné au locataire-mandant, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE le mandat apparent suppose que des circonstances particulières aient pu autoriser le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de l'étendue des pouvoirs du mandataire ; que la SCP A...faisait valoir, dans ses dernières conclusions (pp. 16 et 17), que la société LRMD avait tenté, de mauvaise foi, de tirer profit de l'erreur commise par l'huissier et que, compte tenu des termes du contrat de bail et des pourparlers engagés dans le cadre d'un projet d'urbanisme, qui traduisaient la volonté du locataire de se maintenir dans les lieux, le bailleur n'avait pu légitimement croire aux pouvoirs du mandataire de délivrer un congé ; qu'en se contentant d'affirmer que l'huissier avait un mandat apparent vis-à-vis du bailleur, sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé, si les conditions du mandat apparent étaient réunies, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1984 et suivants du code civil.

Moyen produit au pourvoi provoqué par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour la société Mac Donald's France

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il avait rejeté la demande de nullité du congé signifié le 3 juin 2003 par la société MCDONALD'S à la société GRAND BAZAR DE LYON ;

AUX MOTIFS QUE « sur la nullité du congé Vu les articles 114 et 117 du code de procédure civile, ensemble l'article 649 du même code ; que la société Mac Donald's

soutient que le congé du 03 juin 2003 résulte d'une erreur manifeste de l'huissier de justice et qu'elle n'a jamais eu l'intention de donner congé ; qu'elle observe qu'il a été délivré à la personne de la Sa Monoprix et que donc il a été notifié à une personne étrangère au contrat de bail, de sorte qu'il est nul ; qu'elle ajoute que l'huissier n'avait pas le pouvoir de délivrer un congé et que l'acte du 03 juin 2003 est affecté d'une irrégularité de fond ; mais que comme l'observe, à bon droit, la société LRMD, dans ses écritures d'appel, le jugement attaqué mérite confirmation sur ce point, de sorte que la cour en adopte le motif ; qu'en effet, l'absence d'intention de la société Mac Donald's ne constitue pas un vice de forme ni une irrégularité de fond de l'article 117 du code de procédure civile ; qu'en effet, l'huissier de justice a mal exécuté le mandat qui lui avait été donné alors que son intervention, en la matière, était nécessaire pour la délivrance de cet acte extrajudiciaire ; qu'il a exécuté en commettant une erreur grossière parce qu'il avait reçu un mandat ; qu'en effet, l'acte du 03 juin 2003 a été délivré et cet acte engage le mandant : l'huissier a un mandat apparent vis à vis du bailleur ; que la société Mac Donald's a accepté ce congé et la règle tenant au mandat existant entre le locataire et son huissier et à son exécution ou à sa mauvaise exécution ne peuvent pas lui être opposé pour soutenir la nullité de l'acte extrajudiciaire ; qu'enfin il est soutenu que l'acte du 03 juin 2003 est nul pour avoir été délivré à une autre personne que le bailleur lui-même dans la mesure où il a été signifié à l'adresse de l'ancien siège social de la société Grand Bazar de Lyon, lieu d'élection de domicile, dans le bail, à la personne de la Sa Monoprix représentant Le Grand Bazar de Lyon dont le siège social est à Boulogne-Billancourt, se déclarant habilité à recevoir l'acte ; que la Scp Louvion et Plumet soutient que l'action en nullité, sur ce point, peut être soulevé par toutes les personnes intéressées et pas seulement par le bailleur, destinataire de l'acte ; que la société Mac Donald's soutient la même argumentation ; que la société LRMD conclut à la validité de l'acte ; mais que, comme l'observe, à bon droit, cette dernière société, dans ses écritures d'appel, il résulte des pièces et du débat que le congé du 03 juin 2003 a bien été délivré à la personne du bailleur, au lieu de son siège social indiqué dans le bail et que cet acte a été reçu et remis à une personne qui l'a accepté ; mais que vu les articles 649, 694, 112 et 114 du code de procédure civile l'exception de nullité de cet acte procédure ne peut être invoqué que par le bailleur qui était le destinataire de l'acte auquel l'irrégularité pourrait faire grief, observation faite que l'huissier qui a effectué l'acte, ne peut pas se plaindre d'un quelconque grief provenant de son erreur ou de sa faute dans l'exécution du mandat qu'il avait reçu ; qu'en conséquence, l'acte du 03 juin 2003 n'est pas nul, d'autant que le bailleur qui en a eu connaissance en temps utile, l'a expressément accepté ; qu'en définitive, il s'ensuit que le jugement du 03 octobre 2006 doit être confirmé en toutes ses dispositions » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « la nullité des actes d'huissier de justice est régie par les dispositions qui gouvernent les actes de procédure ; que le congé délivré à la requête de la société Mac Donald's France a produit ses effets de manière unilatérale par la signification d'un exploit d'huissier, dont la nullité ne peut être prononcée au motif que cet huissier aurait agi en dehors de son mandat, ou que cet acte aurait été délivré par erreur et en l'absence de consentement ; qu'en conséquence, la demande de nullité du congé délivré le 3 juin 2003 sera rejetée ; qu'aux termes de l'article 2-3 du contrat, le bailleur a d'ores et déjà consenti à renouveler le bail à l'expiration de la période initiale de 9 ans ; que cette clause, qui empêche le bailleur de signifier un congé sans offre de renouvellement, n'a toutefois pas trouvé à s'appliquer puisque le bailleur n'a pas signifié de congé avec offre de renouvellement ni le locataire de demande de renouvellement avant l'expiration du bail ; que le bail s'est donc poursuivi par tacite reconduction après que la date d'expiration a été dépassée ; que la société Mac Donald's gardait la possibilité de solliciter à tout moment, après cette date d'expiration, le renouvellement du bail ; que la signification du congé, le 3 juin 2003 lui a fait perdre cette faculté puisque par cet acte il a

été mis irrévocablement fin au bail ; qu'il n'existe aucun motif de dire nulle et de nul effet la notification de refus de renouvellement en date du 26 juin 2003 ; qu'il sera donc fait droit à la demande d'expulsion de la SA. Mac Donald's ; qu'il n'est pas nécessaire d'assortir cette mesure d'une astreinte ; que s'agissant des meubles, il sera fait application de l'article 65 de la loi n° 91. 650 du 9 juillet 1991 ; que le bail étant résilié depuis le 1er janvier 2004, la S. A. Mac Donald's devra s'acquitter d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer dû en vertu du bail résilié ; qu'il n'est pas démontré que le bailleur, qui a tiré les conséquences du congé délivré le 3 juin 2003, a adopté une attitude fautive en n'acceptant pas la rétractation du congé ni le renouvellement du bail ; qu'il ne saurait être reproché à la S. A. Grand Bazar de LYON le refus de recevoir l'acte du 15 mai 2003, non signifié à l'adresse visée au bail mais dans un magasin MONOPRIX, situé dans la même rue et ce d'autant que l'adresse de la S. A. Grand Bazar de LYON a alors été donnée pour permettre la signification de l'acte ; que la demande en dommages-intérêts sera rejetée » ;

1/ ALORS QU'il résultait des termes mêmes du congé du 3 juin 2003 qu'il n'avait pas été signifié à la société GRAND BAZAR DE LYON, bailleur, mais à son soi-disant mandataire, la société MONOPRIX ; que le congé indiquait ainsi qu'il a été délivré à « la SA MONOPRIX représentant la société GRAND BAZAR DE LYON SA, dont le siège social est à 92100 BOULOGNE BILLANCOURT 204 rond-point du Pont de Sèvres – Tour Vendôme, représentée par son Président » ; que la société MCDONALDS en déduisait logiquement que le congé n'avait pas été délivré à son véritable destinataire, à savoir le bailleur, dès lors qu'il n'était nullement établi que la société GRAND BAZAR DE LYON aurait donné un quelconque mandat à la société MONOPRIX (conclusions, p. 9) ; que pour rejeter ce moyen, la Cour d'appel a pourtant retenu qu'il « résulte des pièces et du débat que le congé du 03 juin 2003 a bien été délivré à la personne du bailleur, au lieu de son siège social indiqué dans le bail et que cet acte a été reçu et remis à une personne qui l'a acceptée » (arrêt, p. 4, alinéa 7) ; qu'en statuant ainsi, cependant que le congé indiquait sans ambiguïté qu'il avait été délivré à la société MONOPRIX, et non à la société GRAND BAZAR DE LYON, seul bailleur mentionné au contrat de bail, la Cour d'appel en a dénaturé les termes et violé l'article 1134 du Code civil ;

2/ ALORS QU'un congé étant un acte réceptice, il n'acquiert sa perfection que par la notification qui doit en être faite à son destinataire ; qu'en conséquence, la signification par le preneur d'un congé à une personne autre que le bailleur équivaut à un défaut de congé, dont peuvent se prévaloir tant le bailleur que le preneur ; que pour décider que le congé du 3 juin 2003 pouvait produire ses effets, la Cour d'appel a retenu que la signification du congé à un tiers était une cause de nullité qui ne pouvait être invoquée que par son destinataire auquel l'irrégularité pourrait faire grief ; qu'en statuant ainsi, cependant que le défaut de signification à son destinataire n'est pas une cause de nullité mais équivaut à une absence d'acte qui peut être constatée à la demande de tout intéressé, la Cour d'appel a violé l'article L. 145-4 du Code de commerce ;

3/ ALORS AU SURPLUS QUE la validité du congé délivré par un acte d'huissier est affectée par les irrégularités de fond limitativement énumérées à l'article 117 du Code de procédure civile, tel le défaut de pouvoir de l'huissier de justice ; que la signification d'un congé est entachée de défaut de pouvoir, soit lorsque l'huissier ne disposait d'aucun mandat, soit lorsqu'il a outrepassé les limites de son mandat ; qu'en l'espèce, pour rejeter la demande en nullité du congé délivré le 3 juin 2003, la Cour d'appel s'est bornée à retenir que la SCP A... « a exécuté en commettant une erreur grossière parce qu'il l'huissier de justice avait reçu un mandat » (arrêt, p. 3, dernier alinéa, in fine) ; qu'en rejetant ainsi le moyen tiré du défaut de pouvoir de l'huissier de justice au seul prétexte qu'il avait été mandaté par la société MCDONALD'S, cependant que le mandat litigieux n'autorisait la SCP A...qu'à signifier une demande de renouvellement, de sorte qu'elle avait agi sans pouvoir en signifiant une demande de congé, la Cour d'appel a violé les

articles 649 et 117 du Code de procédure civile ;

4/ ALORS AU SURPLUS QUE la validité du congé délivré par un acte d'huissier est affectée par les irrégularités de fond limitativement énumérées à l'article 117 du code de procédure civile, tel le défaut de pouvoir de l'huissier de justice ; qu'en se contentant de relever que l'absence d'intention de la société MCDONALD'S ne constituait pas une irrégularité de fond de l'article 117 du code de procédure civile, sans se prononcer, ainsi qu'il lui était demandé, sur le défaut de pouvoir de la SCP A...pour délivrer congé, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 649 et 117 du code de procédure civile ;

5/ ALORS QUE le mandat apparent a pour objet de conforter la sécurité des transactions en rendant inattaquable l'acte auquel le tiers a consenti sous l'empire d'une erreur légitime ; qu'il en résulte que, seule une personne ayant contracté avec un mandataire apparent peut se prévaloir de la théorie du mandat apparent ; qu'en revanche, le simple destinataire d'un acte unilatéral, qui n'a aucun consentement à exprimer, ne peut se prévaloir de la théorie du mandat apparent à l'encontre de l'auteur de l'acte, prétendu mandant ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a pourtant affirmé que le congé délivré le 3 juin 2003 engageait la société MCDONALD'S au prétexte que « l'huissier a un mandat apparent vis-à-vis du bailleur » (arrêt, p. 4, alinéa 1er) ; qu'en statuant ainsi, cependant que l'huissier avait signifié un acte unilatéral, de sorte que son destinataire, le bailleur, ne pouvait se prévaloir du mandat apparent, la Cour d'appel a violé l'article 1998 du Code civil ;

6/ ALORS ET SUBSIDIAIREMENT QUE le mandat apparent suppose que des circonstances particulières aient pu autoriser le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de l'étendue des pouvoirs du mandataire ; que la société MCDONALDS faisait valoir, dans ses dernières conclusions (conclusions, p. 11 et 12), que la société LRMD avait tenté, de mauvaise foi, de tirer profit de l'erreur commise par l'huissier et que, compte tenu des termes du contrat de bail et des pourparlers engagés dans le cadre d'un projet d'urbanisme, qui traduisaient la volonté du locataire de se maintenir dans les lieux, le bailleur n'avait pu légitimement croire aux pouvoirs du mandataire de délivrer un congé ; qu'en se contentant d'affirmer que l'huissier avait un mandat apparent vis-à-vis du bailleur, sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé, si les conditions du mandat apparent, qui comprennent la bonne foi du tiers, étaient réunies, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1984 et suivants du code civil ;

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Lyon , du 27 octobre 2011