

19 février 2020

Cour d'appel de Paris

RG n° 17/05182

Pôle 5 – Chambre 3

Texte de la décision

Entête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 19 FÉVRIER 2020

(n° , 10 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/05182 - N° Portalis 35L7-V-B7B-B22XD

Décision déferée à la Cour : Jugement du 02 Mars 2017 -Tribunal de Grande Instance de paris - RG n° 15/07500

APPELANTE

SARL HOTEL [Localité 5] agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 419 251 574

[Adresse 3]

[Localité 2]

Représentée par Me Agesilas MYLONAKIS de la SELEURL AGESILAS MYLONAKIS, avocat au barreau de PARIS, toque : C1197

INTIMÉE

SCI FONCIERE BOUDAA agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 451 283 550

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représentée par Me Laurent VIOLLET de la SELARL LVA, avocat au barreau de PARIS, toque : G0129

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 03 Décembre 2019, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Elisabeth GOURY, conseillère

qui en ont délibéré,

un rapport a été présenté à l'audience dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffière, lors des débats : Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE

ARRÊT :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par la magistrate signataire.

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 25 juin 2004, la SCI DE SURENE, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la SCI FONCIÈRE BOUDAA, a donné à bail à la société HÔTEL [Localité 4] aux droits de laquelle se trouve la société [Localité 5], divers

locaux à usage commercial dépendant d'un immeuble sis [Adresse 3], pour une durée de neuf ans à compter du 1er janvier 2004 pour expirer le 31 décembre 2012, à destination d'hôtel.

Par acte d'huissier de justice du 6 juin 2012, la société FONCIERE BOUDAA a fait délivrer un congé à la société HÔTEL [Localité 4] avec offre de renouvellement, moyennant un loyer de 180 000 euros, à effet au 1er janvier 2013.

Par un mémoire en demande notifié à la société HÔTEL [Localité 4] le 4 décembre 2014 par lettre recommandée avec accusé de réception reçue à l'adresse des lieux loués le 5 décembre 2014, la SCI FONCIÈRE BOUDAA a sollicité la fixation du prix du loyer du bail renouvelé à la somme annuelle de 200 000 euros en principal.

Par acte d'huissier de justice du 8 janvier 2015, la SCI FONCIÈRE BOUDAA a assigné la société HÔTEL [Localité 4] (RCS de Paris 562114140) aux fins de voir fixer le loyer du bail renouvelé au 1er janvier 2013 à la somme annuelle de 200 000 euros en principal et, à titre subsidiaire, désigner un expert avec mission de donner son avis sur la valeur locative et dans ce cas, fixer le loyer provisionnel à la somme annuelle de 111 000 euros en principal.

Faisant état, dans son mémoire en réponse du 25 février 2015, de ce qu'elle est titulaire du bail pour venir aux droits de la société HÔTEL [Localité 4] qui a été radiée du registre du commerce le 4 avril 2013 après avoir fait l'objet d'une dissolution par anticipation à compter du 21 février 2013 ayant entraîné la transmission universelle de son patrimoine à son profit, la société [Localité 5] (RCS 419 251 574) a demandé, à titre principal, au juge des loyers commerciaux, de se déclarer incompétent et de renvoyer l'affaire au tribunal de grande instance de PARIS pour qu'il soit statué au principal sur la nullité du mémoire et sur la prescription biennale.

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 18 mars 2015, la bailleresse a notifié à la société [Localité 5] un mémoire complémentaire.

Par jugement du 8 avril 2015, le juge des loyers commerciaux s'est déclaré incompétent au profit de la 18ème chambre civile du tribunal de grande instance de Paris pour déterminer si la société HÔTEL [Localité 4] ou la société [Localité 5] ont qualité de locataire et statuer sur les conséquences relatives à la validité des actes de procédure, à savoir le mémoire en demande de la SCI FONCIÈRE BOUDAA en date du 4 décembre 2014 et l'assignation du 8 janvier 2015.

Par ordonnance du 11 mars 2016, le juge de la mise en état a clôturé l'instruction de l'affaire qui a été plaidée à l'audience du 1er décembre 2016.

Par courrier notifié par voie électronique le 5 décembre 2016, le tribunal a ordonné la réouverture des débats à l'audience du 15 décembre 2016 pour entendre les parties sur l'irrecevabilité des exceptions de nullité du mémoire et de l'assignation soulevées devant le tribunal, en application de l'article 771-1° du code de procédure civile.

Par conclusions notifiées par voie électronique le 7 décembre 2016, en réponse à la question posée par le tribunal, la société [Localité 5] a sollicité la révocation de l'ordonnance de clôture et le renvoi de l'affaire devant le juge de la mise en état afin de lui soumettre les moyens de nullité du mémoire et de l'assignation.

Par jugement en date du 2 mars 2017, le tribunal de grande instance de Paris a :

Débouté la société [Localité 5] de ses demandes de révocation de l'ordonnance de clôture du 11/03/2016 et de renvoi de l'affaire devant le juge de la mise en état,

Déclaré la société [Localité 5] irrecevable en sa demande tendant à voir prononcer la nullité du mémoire préalable de la SCI FONCIÈRE BOUDAA en date du 04/12/2014 et de l'assignation du 08/01/2015,

Déclaré, en conséquence, sans objet les demandes suivantes de la SCI FONCIÈRE BOUDAA :

- dire et juger que la société [Localité 5] en réceptionnant le mémoire en demande et l'assignation signifiée à la société HÔTEL [Localité 4] a trompé sa cocontractante ;
- dire et juger que la réception de ces actes par la société [Localité 5] l'a mise dans l'impossibilité de savoir que l'identité de la société locataire avait changé ;
- dire et juger, en conséquence, que la société [Localité 5] est de mauvaise foi et ne peut, de ce fait, invoquer la nullité du mémoire en demande et de l'assignation ainsi que la prescription consécutive ;
- en tout état de cause, dire et juger que le mémoire en demande, quand bien même aurait-il été adressé à une société qui n'était plus titulaire du bail, a valablement interrompu la prescription;
- dire et juger que la procédure a été dûment régularisée à l'encontre de la société [Localité 5] ;
- à titre subsidiaire, dire et juger que la prescription a été suspendue jusqu'à la notification du mémoire en réponse de la société [Localité 5] soit jusqu'au 25 février 2015 ;
- à titre encore plus subsidiaire, dire et juger que le point de départ de la prescription a été reporté jusqu'à l'accomplissement des formalités légales relatives à la transmission universelle du patrimoine de la société HÔTEL [Localité 4] la société [Localité 5] ;
- dire et juger, en conséquence, que le mémoire du 15 mars 2015 a valablement interrompu la prescription.

Rejeté la demande de la société [Localité 5] tendant à voir déclarer irrecevables les demandes de la SCI FONCIÈRE BOUDAA sollicitant, à titre principal, que 1^{er} loyer du bail renouvelé soit fixé au montant annuel, en principal, de 200.000 euros et qu'il soit dit et jugé que tout rappel de loyers dus à la suite du renouvellement du bail portera intérêts au taux légal à compter de la date de l'exploit introductif d'instance et que ces intérêts seront capitalisés dans les termes de l'article 1154 du code civil et sollicitant, à titre subsidiaire, qu'un expert soit désigné avec mission de donner son avis sur la valeur locative des locaux loués et que le loyer provisionnel soit fixé, pendant la durée de l'instance, à la somme

annuelle de 111.000 euros ;

Déclaré la SCI FONCIÈRE BOUDAA recevable en ces demandes ;

Constaté, par l'effet du congé avec offre de renouvellement délivré le 06/06/2012 par la SCI FONCIERE BOUDAA, le principe du renouvellement du bail à effet du 01/01/2013 ;

Dit que les règles du plafonnement ne s'appliquent pas au loyer du bail renouvelé, en application des dispositions de l'article R 145-10 du code de commerce ;

Pour le surplus, avant dire droit au fond, tous droits et moyens des parties demeurent réservés à cet égard, désigné en qualité d'expert :

Monsieur [M] [B]

[Adresse 2]

[Localité 1]

tel : [XXXXXXXX01]

[Courriel 1]

avec mission principale de rechercher la valeur locative des lieux loués situés [Adresse 3] à la date du 01/01/2013 au regard des usages observés dans la branche d'activité considérée en application des dispositions des articles L 145-33 et R 145-10 du code de commerce,

Fixé le loyer provisionnel, pour la durée de l'instance, au montant du loyer contractuel en principal, outre les charges,

Ordonné l'exécution provisoire de la présente décision,

Réservé les dépens et les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par déclaration du 10 mars 2017, la SARL HOTEL [Localité 5] a interjeté appel de ce jugement.

Vu les conclusions de la société HOTEL [Localité 5] notifiées par le RPVA le 19 juin 2018,

Vu les conclusions de la société FONCIERE BOUDAA notifiées par le RPVA le 20 juin 2018,

Par arrêt rendu le 7 novembre 2018, la cour d'appel de Paris , au visa des articles 16 et 125 alinéa 2 du code de procédure civile, a :

- ORDONNE la réouverture des débats sur l'application de l'article 32 du code de procédure civile, révoqué l'ordonnance de clôture du 21 juin 2018 et invité la SCI FONCIÈRE BOUDAA et la société [Localité 5] à conclure sur ce point ;

- RENVOYE l'affaire à l'audience du jeudi 24 janvier 2019 pour clôture et à l'audience du mardi 2 avril 2019 à 14 h 00 en collégiale pour plaidoiries.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 26 février 2019, la SARL HOTEL [Localité 5] demande à la cour de :

Vu l'article 16 du code de procédure civile, ensemble l'article 444 du même code,

Infirmier le jugement entrepris le 02 mars 2017 en toutes ses dispositions, et ce faisant,

Vu les articles R.145-24, ensemble l'article L.145-60 du Code de Commerce,

Vu les articles 125 alinéa 2 et 32 du code de procédure civile,

Vu l'arrêt prononcé le 7 novembre 2018,

DEBOUTER la société FONCIERE BOUDAA de ses demandes fins et conclusions,

PRONONCER la nullité du mémoire notifié à la société preneuse en date du 4 décembre 2014 et de l'assignation qui a suivie du 8 janvier 2015.

PRONONCER l'irrecevabilité de l'action du bailleur et de l'ensemble de ses prétentions,

CONDAMNER la Société FONCIERE BOUDAA aux entiers dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés par la SELARL AGESILAS MYLONAKIS, prise en la personne de Maître Agésilas MYLONAKIS, Avocat à la Cour, conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC,

LA CONDAMNER à payer à la société HOTEL [Localité 5] la somme de € 10.000 par application des dispositions de l'article 700 du CPC,

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 23 janvier 2019, la SCI FONCIERE BOUDAA demande à la cour de :

Vu les dispositions des articles 3, 32, 114, 117, 121, 125 alinéa 2, 126, 654, 690, 753, 771, 772-1 et 784 du Code de Procédure Civile ;

Vu les dispositions des articles 111, 1134, 1135, 1147, 1156, 1382, 1728, 1732, 2234 et 2241 du Code Civil ;

Vu les dispositions des articles L.145-60 et R.145-23 du Code de Commerce ;

Vu les dispositions de l'article 33 du décret du 30 septembre 1953 ;

Vu les pièces versées aux débats ;

Recevoir la Société FONCIERE BOUDAA en ses différentes demandes, fins et conclusions tendant à la fixation du loyer du bail renouvelé au 1er janvier 2013.

En conséquence,

A titre principal :

Confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a déclaré la Société HOTEL [Localité 5] irrecevable en sa demande tendant à voir prononcer la nullité du mémoire préalable de la Société FONCIERE BOUDAA en date du 4 décembre 2014 et de l'assignation du 8 janvier 2015 ;

A titre subsidiaire, si par extraordinaire la Cour estimait les demandes de la Société HOTEL [Localité 5] tendant à voir déclarer nuls le mémoire et l'assignation recevables:

Dire et juger que la Société HOTEL [Localité 5] en réceptionnant le mémoire en demande et l'assignation signifiée à la Société HOTEL [Localité 4] a trompé sa cocontractante ;

Dire et juger que la réception de ces actes par la Société HOTEL [Localité 5] a mis la Société FONCIERE BOUDAA dans l'impossibilité de savoir que l'identité de la société locataire avait changé ;

Dire et juger en conséquence que la Société HOTEL [Localité 5] est de mauvaise foi et ne peut de ce fait invoquer la nullité du mémoire en demande et de l'assignation ainsi que la prescription consécutive ;

En tout état de cause, dire et juger que le mémoire en demande, quand bien même aurait-il été adressé à une société qui

n'était plus titulaire du bail, a valablement interrompu la prescription;

Dire et juger que la procédure a été dûment régularisée à l'encontre de la Société HOTEL [Localité 5] ;

A titre subsidiaire, dire et juger que la prescription a été suspendue jusqu'à la notification du mémoire en réponse de la Société HOTEL [Localité 5], soit jusqu'au 25 février 2015 ;

A titre encore plus subsidiaire, dire et juger que le point de départ de la prescription a été reporté jusqu'à l'accomplissement des formalités légales relatives à la transmission universelle du patrimoine de la Société HOTEL [Localité 4] à la Société HOTEL [Localité 5] ;

Dire et juger en conséquence que le mémoire du 15 mars 2015 a valablement interrompu la prescription ;

A titre encore plus subsidiaire, si la Cour considérait que le mémoire et l'assignation sont nuls et nul effet et que l'action en fixation du loyer est prescrite, dire et juger que la Société HOTEL [Localité 5] en réceptionnant des actes qui ne lui étaient pas destinés à commis une faute de nature à engager sa responsabilité vis-à-vis de sa bailleresse ;

En conséquence, condamner la Société HOTEL [Localité 5] à payer à la Société FONCIERE BOUDAA le montant de l'augmentation de loyer qu'elle aurait dû percevoir pendant toute la durée du bail, soit la somme de TROIS CENT QUARANTE TROIS MILLE SIX CENT QUARANTE SEPT EUROS (343.647 €), sauf à parfaire ;

En tout état de cause :

Condamner la Société HOTEL [Localité 5] au paiement de la somme de DIX MILLE EUROS (10.000 €) au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

La condamner également aux entiers dépens dans les termes de l'article 699 du même code.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 21 mars 2019.

Par arrêt en date du 18 septembre 2019, la cour d'appel a :

- Ordonné le rabat de l'ordonnance de clôture et la réouverture des débats,

- Enjoint aux parties de verser aux débats l'accusé de réception du mémoire préalable adressé le 4 décembre 2014 par la bailleresse à la société HOTEL [Localité 4], ainsi que l'assignation délivrée le 8 janvier 2015 par la bailleresse à la société HOTEL [Localité 4] ;

- Dit que les parties devront éventuellement conclure, mais uniquement sur les conséquences juridiques qu'elles tirent de l'examen de ces pièces ;

- Dit que l'affaire sera à nouveau clôturée à l'audience du jeudi 21 novembre 2019 et plaidée à l'audience de mardi 3 décembre 2019 ;

- Sursis à statuer sur l'ensemble des demandes ;

- Réservé les dépens.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par RPVA le 29 novembre 2019, la SARL HOTEL [Localité 5], appelante, demande à la cour de :

Vu l'article 16 du code de procédure civile, ensemble l'article 444 du même code,

Infirmier le jugement entrepris le 02 mars 2017 en toutes ses dispositions, et ce faisant,

Vu les articles R.145-24, ensemble l'article L.145-60 du Code de Commerce,

Vu les articles 125 alinéa 2 et 32 du code de procédure civile,

Vu l'arrêt prononcé le 7 novembre 2018,

DÉBOUTER la société FONCIERE BOUDAA de ses demandes fins et conclusions,

CONSTATER que le mémoire en date du 4 décembre 2014 et l'assignation qui a suivie du 8 janvier 2015 ont été notifiés à une personne qui n'avait plus d'existence juridique,

PRONONCER l'irrecevabilité de l'action du bailleur et de l'ensemble de ses prétentions,

ORDONNER si nécessaire la communication de l'accusé de réception du mémoire du 4 décembre 2019, conformément aux dispositions de l'article 142 du code de procédure civile.

CONDAMNER la Société FONCIERE BOUDAA aux entiers dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés par la SELARL AGESILAS MYLONAKIS, prise en la personne de Maître Agésilas MYLONAKIS, Avocat à la Cour, conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC,

LA CONDAMNER à payer à la société HOTEL [Localité 5] la somme de € 10.000 par application des dispositions de l'article 700 du CPC,

Dans ses dernières conclusions, notifiées par RPVA le 20 novembre 2019, la SCI FONCIERE BOUDAA, intimée, demande à la cour de :

Vu les dispositions des articles 3, 32, 73, 114, 115, 117, 121, 122, 123, 125, 126, 654, 690, 699, 700, 753, 771, 772-1, 784 et 954 du Code de Procédure Civile ;

Vu les dispositions des articles 111, 1134, 1135, 1147, 1156, 1382, 1728, 1729, 1732, 2234 et 2241 du Code Civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Vu les dispositions des articles 1103, 1104, 1188, 1194, 1231 et suivants, 1240 et 1241 du Code Civil tels que résultant de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Vu les dispositions des articles L.145-60, R.145-23 et L.236-1 et suivants du Code de Commerce; Vu les dispositions de l'article 33 du décret du 30 septembre 1953 ;

Vu la jurisprudence citée ;

Vu les pièces versées aux débats ;

Recevoir la Société FONCIERE BOUDAA en ses différentes demandes, fins et conclusions tendant à la fixation du loyer du bail renouvelé au 1^{er} janvier 2013.

En conséquence,

A titre principal :

Confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a déclaré la Société HOTEL [Localité 5] irrecevable en sa demande tendant à voir prononcer la nullité du mémoire préalable de la Société FONCIERE BOUDAA en date du 4 décembre 2014 et de l'assignation du 8 janvier 2015 ;

A titre subsidiaire, si par extraordinaire la Cour estimait les demandes de la Société HOTEL [Localité 5] tendant à voir déclarer nuls le mémoire et l'assignation recevables:

Dire et juger que la Société HOTEL [Localité 5] en réceptionnant le mémoire en demande et l'assignation signifiée à la Société HOTEL [Localité 4] a trompé sa cocontractante ;

Dire et juger que la réception de ces actes par la Société HOTEL [Localité 5] a mis la Société FONCIERE BOUDAA dans l'impossibilité de savoir que l'identité de la société locataire avait changé ;

Dire et juger en conséquence que la Société HOTEL [Localité 5] est de mauvaise foi et ne peut de ce fait invoquer la nullité du mémoire en demande et de l'assignation ainsi que la prescription consécutive ;

En tout état de cause, dire et juger que le mémoire en demande, quand bien même aurait-il été adressé à une société qui n'était plus titulaire du bail, a valablement interrompu la prescription;

Dire et juger que la procédure a été dûment régularisée à l'encontre de la Société HOTEL [Localité 5] ;

A titre subsidiaire,

Dire et juger que la prescription a été suspendue jusqu'à la notification du mémoire en réponse de la Société HOTEL [Localité 5], soit jusqu'au 25 février 2015 ;

A titre encore plus subsidiaire,

Dire et juger que le point de départ de la prescription a été reporté jusqu'à l'accomplissement des formalités légales relatives à la transmission universelle du patrimoine de la Société HOTEL [Localité 4] à la Société HOTEL [Localité 5] ;

Dire et juger en conséquence que le mémoire du 15 mars 2015 a valablement interrompu la prescription ;

A titre encore plus subsidiaire,

Si la Cour considérait que le mémoire et l'assignation sont nuls et nul effet et que l'action en fixation du loyer est prescrite, dire et juger que la Société HOTEL [Localité 5] en réceptionnant des actes qui ne lui était pas destiné à commis une faute de nature à engager sa responsabilité vis-à-vis de sa bailleresse ;

En conséquence, condamner la Société HOTEL [Localité 5] à payer à la Société FONCIERE BOUDAA le montant de l'augmentation de loyer qu'elle aurait dû percevoir pendant toute la durée du bail, soit la somme de TROIS CENT QUARANTE QUATRE MILLE NEUF CENT CINQUANTE DEUX EUROS (344.952 €), sauf à parfaire ;

En tout état de cause,

Condamner la Société HOTEL [Localité 5] au paiement de la somme de DIX MILLE EUROS (10.000 €) au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

La condamner également aux entiers dépens dans les termes de l'article 699 du même code.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 3 décembre 2019.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

L'article 32 du code de procédure civile dispose qu'est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir.

La 'capacité d'ester en justice' est l'aptitude à être titulaire du droit d'agir en justice.

Pour avoir la capacité d'ester en justice, il faut avoir la personnalité juridique.

L'article 117 du code de procédure civile énonce que constitue une irrégularité de fond le défaut de capacité d'ester en justice.

En l'espèce, la cour observe que la S.A. HÔTEL [Localité 4] après avoir fait l'objet d'une dissolution par anticipation à compter du 21 février 2013 à la suite de la réunion de toutes les actions entre une seule main en vertu de l'article 1844-5 du code civil, a été radiée du registre du commerce et des sociétés le 4 avril 2013 "par suite de transmission universelle de patrimoine", en raison de la "réalisation de la transmission du patrimoine de l'associé unique".

En conséquence, elle n'avait plus d'existence juridique lorsque lui a été notifié le mémoire en demande de fixation du prix du loyer du bail renouvelé le 4 décembre 2014 et lorsque lui a été signifiée l'assignation aux fins de voir fixer le loyer du bail renouvelé par acte d'huissier de justice du 8 janvier 2015. Elle n'avait donc plus la capacité d'ester en justice.

Dès lors, que le défaut de capacité d'ester en justice, relève selon l'article 117 du code de procédure civile des irrégularités de fond, affectant la validité de l'acte, il s'agit d'une exception de procédure et non d'une fin de non recevoir.

La cour rappelle qu'en application de l'article 771 du code de procédure civile, le juge de la mise en état est, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal pour statuer sur les exceptions de procédure et sur les incidents mettant fin à l'instance, et qu'il n'est saisi des demandes relevant de sa compétence exclusive que par des conclusions qui lui sont spécialement adressées.

Conformément à l'article 444 du code de procédure civile le président peut ordonner la réouverture des débats. Il doit le faire chaque fois que les parties n'ont pas été à même de s'expliquer contradictoirement sur les éclaircissements de droit ou de fait qui leur avaient été demandés.

Elle rappelle aussi qu'en application de l'article 16 du code de procédure civile, le juge ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations.

C'est à bon droit en l'espèce que les premiers juges, qui ont invité les parties à présenter leurs observations sur l'irrecevabilité de l'exception de nullité du mémoire et de l'assignation soulevée devant le tribunal, ont en conséquence rouvert les débats de sorte que les parties ont été à même de débattre contradictoirement et par écrit des éléments de fait et de droit relatifs à cette question d'irrecevabilité de l'exception de nullité sur laquelle il leur a été demandé de s'expliquer.

La réouverture des débats ainsi ordonnée en application de l'article 444 du code de procédure civile susvisé n'emporte pas révocation de l'ordonnance de clôture, révocation qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner en l'espèce en l'absence d'une

cause grave au sens de l'article 884 du code de procédure civile, le tribunal ayant précisé à juste titre dans son jugement que la société HOTEL [Localité 5] pouvait saisir le juge de la mise en état avant l'ordonnance de clôture d'un incident aux fins de nullité du mémoire et de l'assignation.

Il s'ensuit que le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté la société HOTEL [Localité 5] de sa demande de révocation de l'ordonnance de clôture.

Sur la recevabilité de la demande en nullité du mémoire du 4 décembre 2014 et de l'assignation du 8 janvier 2015

La cour rappelle, ainsi qu'il vient d'être dit, que le juge de la mise en état, est, jusqu'à son dessaisissement, en application de l'article 771 du code de procédure civile, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal pour statuer sur les exceptions de procédure et sur les incidents mettant fin à l'instance, et qu'il n'est saisi des demandes relevant de sa compétence exclusive que par des conclusions qui lui sont spécialement adressées.

Il s'ensuit que l'exception de nullité du mémoire initial et de l'assignation introductive présentée par la société HOTEL [Localité 5] devant le tribunal dans des conclusions au fond soulevant outre ladite exception, des moyens d'irrecevabilité et des demandes au fond, est en conséquence irrecevable. Le jugement sera également confirmé sur ce point.

Sur l'irrecevabilité de la demande du bailleur en fixation du loyer

La société HOTEL [Localité 5] se fondant sur la nullité alléguée du mémoire et de l'assignation, prétend que l'action du bailleur, qui ne peut plus régulariser son action en fixation du loyer en renouvellement dans le délai biennal, est désormais prescrite.

Cependant comme l'ont dit les premiers juges, la demande de la société HOTEL [Localité 5] en nullité du mémoire et de l'assignation ayant été déclarée irrecevable, ces deux actes produisent en conséquence leurs effets. Il s'ensuit que la notification du mémoire préalable par lettre recommandée avec accusé de réception a interrompu la prescription de l'action de la SCI FONCIERE BOUDAA en fixation du loyer du bail renouvelé, à compter de sa date d'expédition soit le 4 décembre 2014, date qui constitue le point de départ du nouveau délai de deux ans ouvert à la bailleuse pour délivrer son assignation introductive d'instance. La SCI FONCIERE BOUDAA a assigné la société HOTEL [Localité 5], devant le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer du bail renouvelé, par acte du 8 janvier 2015 soit dans le délai biennal, de sorte que les demandes de la société FONCIERE BOUDAA ne sont pas prescrites, la demande en justice même portée devant une juridiction incompétente étant interruptive du délai de prescription en application de l'article 2241 du code civil.

Il s'ensuit que la demande de la société HOTEL [Localité 5] aux fins de déclarer irrecevables comme prescrites les demandes de la société FONCIERE BOUDAA en fixation du loyer du bail renouvelé sera, en conséquence, rejetée.

Sur la demande de désignation d'un expert et de fixation d'un loyer provisionnel pendant la durée de l'instance

Le principe du renouvellement du bail à compter du 1er janvier 2013 n'est pas contesté.

Il n'est pas davantage contesté que les lieux sont monovalents, du fait de leur destination d'hôtel, et qu'en conséquence, le prix du bail doit être fixé en application des dispositions de l'article R.145-10 du code de commerce par dérogation aux articles L.145-33 et R. 145-3 du même code.

Pour l'établissement de la valeur locative des locaux visés et en l'état des moyens exposés, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a ordonné une mesure d'expertise, et fixé pendant la durée de l'instance, un loyer provisionnel égal au montant du loyer contractuel en principal, en application des dispositions de l'article L.145-57 du code de commerce.

Sur les autres demandes

Le jugement entrepris étant confirmé à titre principal, il le sera également en ce qui concerne le sort des dépens et celui de l'application de l'article 700 du code de procédure civile.

Les dépens de l'appel seront mis à la charge de la société HOTEL [Localité 5] qui succombe dans ses prétentions.

Il ne sera pas fait application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement et contradictoirement,

CONFIRME le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

y ajoutant,

Déboute les parties pour le surplus de leurs demandes ;

Dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

Condamne la société HOTEL [Localité 5] aux dépens de l'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 9 septembre 2021

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 09-09-2021
- Cour d'appel de Paris I3 19-02-2020