

3 juillet 2013

Cour de cassation

Pourvoi n° 12-13.780

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2013:C300814

Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - procédure - bail révisé ou renouvelé - mémoire - mémoire préalable - notification - notification par lettre recommandée - modalités - détermination - portée

A peine d'irrecevabilité, le juge des loyers ne peut être saisi qu'après notification d'un mémoire préalable à chacune des parties au bail, en autant de lettres recommandées que de parties

Texte de la décision

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

Sur le moyen unique :

Vu les articles R. 145-26 et R. 145-27 du code de commerce ;

Attendu qu'aux termes de ces textes, les mémoires sont notifiés par chacune des parties à l'autre, par lettre recommandée avec accusé de réception et que le juge ne peut, à peine d'irrecevabilité, être saisi avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception par son destinataire du premier mémoire établi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes , 2 novembre 2011), que la société La Trinitaine, locataire de locaux à usage commercial appartenant à M. et Mme X..., a, par acte d'huissier de justice du 30 mars 2009, notifié à chacun des époux X... une demande de révision du loyer fondée sur les dispositions de l'article L. 145-39 du code de commerce ; que par lettre recommandée avec accusé de réception du 9 avril 2009, adressée à M. et Mme X..., elle a notifié son mémoire en révision du loyer , puis a saisi à cette fin le juge des loyers commerciaux ;

Attendu que pour déclarer recevable l'action de la société La Trinitaine, l'arrêt retient que la preuve de la connaissance du mémoire par chacun des époux est établie par la lettre de leur conseil en date du 26 mai 2009, que la première

assignation du 7 juillet 2009 démontre que la réception du mémoire est antérieure de plus d'un mois à la date d'assignation du 9 octobre 2009 et que la signification du mémoire préalable par la même lettre aux deux époux n'est pas constitutive d'une nullité de fond ;

Qu'en statuant ainsi alors que le défaut de notification du mémoire à chacun des bailleurs entraîne l'irrecevabilité de l'action, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 novembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Déclare irrecevable l'action introduite par la société La Trinitaine ;

Condamne la société La Trinitaine aux dépens d'appel et du pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société La Trinitaine à payer aux époux X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la société La Trinitaine ;

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 trois juillet deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré recevable l'action engagée par la SA La Trinitaine sur le fondement des dispositions de l'article L 145-39 du code de commerce et jugé la procédure régulière ;

AUX MOTIFS PROPRES ET ADOPTES QUE la preuve de la connaissance du mémoire par les deux époux, établie par la lettre de leur conseil en date du 26 mai 2009 et la première assignation du 7 juillet 2009, valait preuve de sa réception qui était antérieure de plus d'un mois de la date d'assignation du 9 octobre 2009 ; que le fait que la signification du mémoire préalable l'ait été par la même lettre aux deux époux n'est pas constitutif d'une nullité de fond pour défaut de capacité

du destinataire du mémoire ;

ALORS QUE le mémoire doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chaque partie ; qu'en cas de pluralité de bailleurs ou de locataires, le mémoire doit être notifié à chacun d'eux à peine d'irrecevabilité ; que la formalité de la notification du mémoire est exécutoire et que sa méconnaissance entraîne une nullité de fond ; qu'il ressort que le mémoire préalable n'a été notifié qu'à M. X... le 9 avril 2009, et non à son épouse, Mme X..., pourtant co-titulaire du bail ; qu'en jugeant néanmoins que la preuve de la connaissance du mémoire par les deux époux établie par la lettre de leur conseil en date du 26 mai 2009 et par la première assignation du 7 juillet 2009, valait preuve de la réception antérieure de plus d'un mois de la date d'assignation du 9 octobre 2009, et que la signification du mémoire par la même lettre aux deux époux n'était pas constitutive d'une nullité de fond, la Cour d'appel a violé les articles R.145-26 et R 145-27 du code de commerce.

Décision attaquée

Cour d'appel de rennes
2 novembre 2011

Textes appliqués

articles R. 145-26 et R. 145-27 du code de commerce