

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 octobre 2021

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 719 F-D

Pourvoi n° R 20-18.333

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 OCTOBRE 2021

1°/ M. [W] [F] [T],

2°/ Mme [D] [R], épouse [T],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° R 20-18.333 contre l'arrêt rendu le 3 juin 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Suresnes-Engbien, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ à la société Groupe immobilier Europe, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3],

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SCP Alain Bénabent, avocat de M. et Mme [T], après débats en l'audience publique du 7 septembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 juin 2020), la société civile immobilière Suresnes-Enghien (la SCI), propriétaire de locaux commerciaux situés à [Localité 1] et donnés à bail à M. et Mme [T], leur a délivré un congé avec offre de renouvellement et les a assignés en fixation du prix du loyer du bail renouvelé devant le juge des loyers commerciaux, lequel a constaté le déplaçonnement du loyer en raison de la durée du bail supérieure à douze ans.
2. Invoquant un manquement contractuel de la bailleresse à son obligation de loyauté et d'information dans l'exécution du bail commercial, réalisé avec le concours fautif de sa mandataire, la société Groupe immobilier Europe, M. et Mme [T] les ont assignées devant le tribunal de grande instance de Paris en responsabilité contractuelle et délictuelle, afin d'obtenir réparation des préjudices relatifs au déplaçonnement du loyer de renouvellement, à la perte de valeur marchande de leur fonds de commerce née de la hausse du loyer de renouvellement et à leur préjudice moral d'anxiété.
3. La SCI et la société Groupe immobilier Europe ont soulevé l'incompétence territoriale du tribunal de grande instance de Paris au profit du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. M. et Mme [T] font grief à l'arrêt de déclarer le tribunal de grande instance de Paris territorialement incompétent au profit du tribunal de grande instance de Créteil, alors « que la juridiction territorialement compétente est, sauf disposition contraire, celle du lieu où demeure le défendeur ; que les actions en responsabilité contractuelle et délictuelle suivent le régime de droit commun ; que la compétence dérogatoire du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble posée par l'article R. 145-23 du code de commerce, d'interprétation stricte, se limite aux contestations spécifiquement relatives à l'application du statut des baux commerciaux ; qu'en l'espèce, par exploits des 28 juin et 3 juillet 2018, M. et Mme [T] ont assigné la SCI et la société Groupe immobilier Europe devant le tribunal de grande instance de Paris au visa respectif des articles 1134 alinéa 3 et 1382 anciens du code civil, aux fins de les voir condamner in solidum à leur payer une somme provisoirement fixée à 112 020 euros, en réparation du préjudice subi du fait du déplaçonnement du loyer de renouvellement consécutif à leurs fautes, outre une somme provisoirement fixée à 89 616 euros, en réparation de la perte de valeur marchande de leur fonds de commerce née de l'importante hausse du loyer de renouvellement, ainsi que la somme de 10 000 euros en réparation de leur préjudice moral d'anxiété ; que ces demandes tendaient à engager la responsabilité contractuelle de la SCI et la responsabilité délictuelle de la société Groupe immobilier Europe, de sorte le tribunal de grande instance (désormais tribunal judiciaire) territorialement compétent était nécessairement le tribunal du lieu de leurs sièges sociaux, lesquels se situaient à Paris ; qu'en déclarant territorialement compétent le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble situé à [Localité 1], la cour d'appel a violé l'article R. 145-23 du code de commerce, par fausse application, et l'article 42 du code de procédure civile, par refus d'application. »

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a relevé qu'au soutien de leur action en responsabilité contractuelle et délictuelle, M. et Mme [T] reprochaient au bailleur et à son mandataire de ne pas les avoir informés de l'irrégularité de leur demande de renouvellement du bail, alors qu'ils auraient eu la possibilité de régulariser cette demande dans les délais conformément aux dispositions de l'article L. 145-10 du code de commerce, de les avoir laissés dans l'ignorance des conséquences de l'absence de renouvellement du bail entraînant le déplaçonnement du loyer à l'expiration du délai de douze ans, d'avoir volontairement gardé le silence afin de pouvoir, après que la durée du bail expiré a atteint douze ans par l'effet de la tacite prolongation, délivrer une offre de renouvellement moyennant un loyer déplaçonné.

6. Elle a également relevé que M. et Mme [T] sollicitaient l'indemnisation de préjudices économiques résultant du différentiel entre le loyer contractuel et le montant du loyer déplaçonné, ainsi que de la perte de valeur de leur fonds.

7. Elle a justement retenu que, les fautes reprochées à la bailleresse et à sa mandataire et les préjudices allégués par les locataires trouvant leur source dans l'application des règles spécifiques au statut des baux commerciaux tenant à la délivrance du congé et au déplaçonnement du loyer, la solution du litige requerrait une appréciation des règles du statut des baux commerciaux.

8. Elle en a exactement déduit que le tribunal compétent était celui du lieu de situation de l'immeuble loué.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [T] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [T].

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Alain Bénabent , avocat aux Conseils, pour M. et Mme [T]

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré le tribunal de grande instance de Paris territorialement incompétent pour statuer sur les demandes formées par les époux [T] à l'encontre de la Sci Suresnes Enghien et de la société Groupe Immobilier Europe, et d'avoir renvoyé l'affaire devant le tribunal de grande instance de Créteil, territorialement et matériellement compétent ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « la Cour rappelle que selon l'article 42 du code de procédure civile « la juridiction territorialement compétente est, sauf disposition contraire, celle du lieu où demeure le défendeur. S'il y a plusieurs défendeurs, le demandeur saisit, à son choix, la juridiction du lieu où demeure l'un d'eux » ; qu'il résulte de l'article R. 211-4 du code de l'organisation judiciaire, que le tribunal de grande instance (désormais tribunal judiciaire) a compétence exclusive en matière de baux commerciaux, à l'exception des actions relatives au prix du bail qui relèvent du juge des loyers commerciaux ; que les dispositions du code de commerce, article L. 145-1 et suivants, et sa partie réglementaire, régissent les dispositions spécifiques applicables aux baux commerciaux ; qu'aux termes de l'article R. 145-23 du code de commerce : « les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de grande instance ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire. Les autres contestations sont portées devant le tribunal de grande instance qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent. La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble » ; que l'action engagée par M. et Mme [T], qui bénéficient d'un bail commercial, tend à obtenir des dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité civile contractuelle en raison de la déloyauté et du défaut d'information dans l'exécution du bail commercial par la Sci Suresnes Enghein et sur le fondement de la responsabilité délictuelle à l'égard de la société Groupe Immobilier Europe, à qui ils reprochent d'avoir concouru à cette déloyauté ; que plus précisément, M. et Mme [T] font grief au bailleur et à son mandataire de ne pas les avoir informés de l'irrégularité de leur demande de renouvellement du bail faite par lettre recommandée du 13 septembre 2011 alors qu'ils avaient la possibilité de régulariser cette demande dans les délais conformément aux dispositions de l'article L. 145-10 du code de commerce ; de les avoir laissés dans l'ignorance des conséquences de l'absence de renouvellement du bail entraînant, à l'expiration du délai de douze ans, le déplaçonnement du loyer ; d'avoir volontairement gardé le silence afin de pouvoir, après que la durée du bail expiré ait atteint douze ans par l'effet de la tacite prolongation, délivrer une offre de renouvellement moyennant un loyer déplaçonné selon acte d'huissier en date du 17 avril 2015 ; qu'il s'ensuit que les fautes reprochées à la Sci Suresnes Enghien et à la société Groupe Immobilier Europe et le préjudice allégué trouvent leur source dans l'application des règles spécifiques au statut des baux commerciaux tenant à la délivrance du congé et au déplaçonnement du loyer ; qu'il en va de même pour l'évaluation du préjudice puisque M. et Mme [T] sollicitent une indemnisation pour les préjudices économiques résultant du différentiel entre le loyer contractuel et le montant du loyer déplaçonné et de la perte de valeur de leur fonds de commerce ; qu'il s'ensuit que la solution du litige requiert une appréciation des règles du statut des baux commerciaux, de sorte que les dispositions de l'article L. 145-23 alinéa 2 du code de commerce qui attribuent au tribunal de grande instance la connaissance des litiges relatifs à l'application des baux commerciaux est applicable à l'espèce ainsi que, par suite, l'alinéa 3 de l'article R. 145-23 relatif à la compétence territoriale ; que par conséquent, par application de l'article R. 145-23 alinéa 3 du code de commerce qui désigne le tribunal du lieu de situation de l'immeuble comme juridiction territorialement compétente, le tribunal de grande instance de Créteil, dans le ressort duquel les locaux donnés à bail, sis à [Localité 1], se situent, est compétent ; que l'ordonnance entreprise sera donc confirmée » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU' « en application des articles 74 et 771 du code de procédure civile, une exception d'incompétence, dont le juge de la mise en état est seul compétent pour connaître avant son dessaisissement, doit, à peine d'irrecevabilité, être présentée avant toute défense au fond ; qu'il résulte de l'article R. 145-23 du code de commerce que la juridiction territorialement compétente lorsque le litige porte sur un bail soumis au statut des baux

commerciaux est celle du lieu de situation de l'immeuble, à moins que les parties, si elles sont toutes deux commerçantes, n'aient stipulé une clause attributive de compétence au profit du tribunal de grande instance de Paris ; qu'en l'espèce, l'action engagée par M. et Mme [T] consistant en une action en responsabilité en raison de l'exécution d'un bail soumis au statut des baux commerciaux, la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble ; que le bail liant les parties et objet du litige porte sur un immeuble situé dans le ressort du tribunal de grande instance de Créteil et ne comprend aucune clause attributive de compétence au profit de la présente juridiction ; que par conséquent, l'exception d'incompétence territoriale soulevée par la Sci Suresnes Enghien et la société Groupe Immobilier Europe sera accueillie » ;

ALORS QUE la juridiction territorialement compétente est, sauf disposition contraire, celle du lieu où demeure le défendeur ; que les actions en responsabilité contractuelle et délictuelle suivent le régime de droit commun ; que la compétence dérogatoire du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble posée par l'article R. 145-23 du code de commerce, d'interprétation stricte, se limite aux contestations spécifiquement relatives à l'application du statut des baux commerciaux ; qu'en l'espèce, par exploits des 28 juin et 3 juillet 2018, les époux [T] ont assigné la Sci Suresnes Enghien et la société Groupe Immobilier Europe devant le tribunal de grande instance de Paris au visa respectif des articles 1134 alinéa 3 et 1382 anciens du code civil, aux fins de les voir condamner in solidum à leur payer une somme provisoirement fixée à 112.020 euros, en réparation du préjudice subi du fait du déplaçonnement du loyer de renouvellement consécutif à leurs fautes, outre une somme provisoirement fixée à 89.616 euros, en réparation de la perte de valeur marchande de leur fonds de commerce née de l'importante hausse du loyer de renouvellement, ainsi que la somme de 10.000 euros en réparation de leur préjudice moral d'anxiété ; que ces demandes tendaient à engager la responsabilité contractuelle de la Sci Suresnes Enghien et la responsabilité délictuelle de la société Groupe Immobilier Europe, de sorte le tribunal de grande instance (désormais tribunal judiciaire) territorialement compétent était nécessairement le tribunal du lieu de leurs sièges sociaux, lesquels se situaient à Paris ; qu'en déclarant territorialement compétent le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble situé à [Localité 1], la Cour d'appel a violé l'article R. 145-23 du code de commerce, par fausse application, et l'article 42 du code de procédure civile, par refus d'application.