

COPIE OFFICIEUSE

COPIE EXÉCUTOIRE

à :

- la SCP SOREL & ASSOCIES

- la SCP AVOCATS CENTRE

LE : 15 DECEMBRE 2022

COUR D'APPEL DE BOURGES

CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU 15 DECEMBRE 2022

N° - Pages

N° RG 22/00605 - N° Portalis DBVD-V-B7G-DOWR

Décision déferée à la Cour :

Ordonnance d'incident du Juge de la mise en état du Tribunal Judiciaire de BOURGES en date du 27 Mai 2022

PARTIES EN CAUSE :

I - S.A.R.L. FOREST IMMO, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité au siège social :

[Adresse 6]

[Localité 11]

N° SIRET : 891 253 932

- S.C.I. DES AULNETTES, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité au siège social :

[Adresse 4]

[Adresse 14]

N° SIRET : 410 445 985

- S.A.R.L. S.M.B.I., agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité au siège social :

[Adresse 13] - angle [Adresse 10]

[Localité 12]

N° SIRET : 494 240 385

Représentées par la SCP SOREL & ASSOCIES, avocat au barreau de BOURGES

timbre fiscal acquitté

APPELANTES suivant déclaration du 15/06/2022

15 DECEMBRE 2022

N° /2

II - S.A.R.L. MAISON DES FORESTINES SARL agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité au siège social :

Angle [Adresse 7] et [Adresse 3]

[Localité 5]

N° SIRET : 693 72 0 0 47

Représentée par la SCP AVOCATS CENTRE, avocat au barreau de BOURGES

timbre fiscal acquitté

INTIMÉE

15 DECEMBRE 2022

N° /3

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 25 Octobre 2022 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. WAGUETTE, Président de chambre chargé du rapport.

Le magistrat rapporteur a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. WAGUETTE Président de Chambre

M. PERINETTI Conseiller

Mme CIABRINI Conseiller

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Mme JARSAILLON

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

prononcé publiquement 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.

EXPOSÉ DU LITIGE

Le 4 avril 2015, un incendie a ravagé le bâtiment situé [Adresse 1]-[Adresse 7] à [Localité 5], appartenant au Centre Hospitalier [15] et dans lequel la SARL Maison des Forestines exerçait une activité de confiserie en vertu d'un bail commercial.

Aucune activité ne pouvant plus s'exercer dans l'immeuble, la société Maison des Forestines a transféré son activité en d'autres lieux.

Les sociétés détenues par M. [R] [B], à savoir la SARL Forest Immo, la SCI des Aulnettes et la SARL SMBI (ci-après, groupe SMBI) ont fait l'acquisition de l'immeuble dans le but de créer des logements.

Ces sociétés considèrent que le bail de la société Maison des Forestines s'est trouvé résilié de plein droit sur le

fondement de l'article 1722 du Code civil et que, cette résiliation n'ayant pas été contestée, l'immeuble lui est définitivement acquis libre d'occupation.

La SARL Maison des Forestines a refusé toute promesse de nouveau bail proposée par la société Forest Immo.

Par actes d'huissier de justice en date du 14 janvier 2022, la société Maison des Forestines a fait assigner devant le tribunal judiciaire de Bourges, la SARL Forest Immo, la SARL SMBI et la SCI des Aulnettes, à l'effet, notamment :

- de voir juger que son bail commercial a été renouvelé à compter du 1er janvier 2017 pour une période de neuf ans,
- d'interdire aux sociétés Forest Immo, SMBI et SCI des Aulnettes de réaliser des travaux qui auraient pour effet de modifier la forme, la superficie, les accès et les fonctionnalités des locaux donnés à bail à la société Maison des Forestines par rapport à l'état dans lequel ces locaux se trouvaient avant l'incendie du 4 avril 2015,
- et d'ordonner aux sociétés défenderesses de procéder ou faire procéder à leurs frais à la remise en l'état d'origine des locaux loués.

Par conclusions du 2 mai 2022, les sociétés Forest Immo, SMBI et SCI des Aulnettes ont saisi le Juge de la mise en état d'un incident tendant à voir prononcer la nullité de l'acte introductif d'instance et constater la prescription des demandes présentées par la SARL Maison des Forestines.

Elles soutenaient que tant la requête que l'assignation délivrée désignaient la demanderesse comme ayant son siège social [Adresse 7] et [Adresse 3] à [Localité 5] alors qu'elle n'avait plus d'activités ni d'infrastructure à cette adresse.

Quant à la prescription, elles la prétendaient acquise comme étant quinquennale et ayant couru à compter de la date de destruction de l'immeuble soit le 4 avril 2015, ce qui rend tardive la demande de contestation du bail résilié de plein droit à cette date.

La société Maison des Forestines s'est opposée aux demandes contestant toute fictivité du siège social déclaré qui demeure celui figurant au Registre du Commerce et des Sociétés quand bien même l'activité est provisoirement délocalisée.

Elle a soutenu que son action ne tendait pas à la contestation de la résiliation du bail qui n'est jamais intervenue mais a pour objet d'enjoindre à son bailleur de lui assurer la jouissance paisible des lieux loués et, à ce titre, n'encourait aucune prescription.

Enfin, elle a elle-même sollicité reconventionnellement du juge de la mise en état qu'il constate la prescription d'une part de la demande tendant à voir constater la résiliation de plein droit du bail et, d'autre part, de la contestation par les sociétés du groupe SMBI du bien-fondé de sa demande de renouvellement du bail notifiée le 28 novembre 2016.

Par ordonnance du 27 mai 2022, le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Bourges a statué ainsi :

Disons régulière et recevable l'assignation délivrée par la SARL MAISON DES FORESTINES aux sociétés FOREST IMMO, SMBI et SCI DES AULNETTES,

Disons non prescrites; les demandes de la société MAISON DES FORESTINES tendant à contester la résiliation de plein droit du bail dès le 4 avril 2015,

Disons prescrite la demande des sociétés FOREST IMMO, SMBI et SCI DES AULNETTES tendant à ce que le tribunal déclare que la demande de renouvellement du bail présentée par la SARL MAISON DES FORESTINES n'a pas pu donner naissance à un nouveau bail le 1er janvier 2017,

Déboutons les sociétés FOREST IMMO, SMBI et SCI DES AULNETTES de l'ensemble de leurs demandes,

Disons opportune une mesure de médiation judiciaire,

Invitons la SARL MAISON DES FORESTINES à faire connaître par voie de conclusions régulièrement notifiées avant le 30 juillet 2022, son accord ou son refus pour une telle mesure,

Condamnons les sociétés FOREST IMMO SMBI et SCI DES AULNETTES à payer à la SARL MAISON DES FORESTINES, la somme de 1.000,00 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

Renvoyons l' affaire à la mise en état du 5 juillet 2022,

Réserveons les dépens.

Par déclaration reçue au greffe de la cour d'appel de céans le 15 juin 2022, les sociétés SARL Forest Immo, SCI des Aulnettes et SARL SMBI ont interjeté appel de cette décision.

Aux termes de leurs dernières conclusions signifiées le 13 juillet 2022, les appelantes demandent à la cour de :

Vu l'article 1722 du Code civil ;

Vu les articles 58, 114, 658 du Code de Procédure Civile,

In limine litis,

CONSTATER la fictivité du siège social de la Société MAISONS DES FORESTINES tel que mentionné dans son acte introductif d'instance ;

DÉCLARER, en conséquence, nulle l'assignation délivrée par la société MAISONS DES FORESTINES

ANNULER en conséquence l'ordonnance du Juge de la Mise en Etat du Tribunal Judiciaire de BOURGES du 27 mai 2022 (RG n° 22/00170) en toutes ses dispositions ;

Au fond et subsidiairement :

INFIRMER l'ordonnance du Juge de la Mise en Etat du Tribunal Judiciaire de BOURGES du 27 mai 2022 (RG n° 22/00170) en toutes ses dispositions ;

DÉCLARER prescrites les demandes de la Société MAISON DES FORESTINES tendant à contester la résiliation de plein droit du bail intervenue le 4 avril 2015 ;

DÉCLARER non prescrite (sic)

DÉBOUTER en tout état de cause la Société MAISON DES FORESTINES de l'ensemble de ses demandes fins et prétentions ;

En tout état de cause,

CONDAMNER la Société MAISON DES FORESTINES à payer une somme de 2.000 € à chacune des co-défenderesses à titre de l'article 700 du CPC ;

CONDAMNER la Société MAISON DES FORESTINES aux entiers dépens ;

La société Maison des Forestines, en ses dernières conclusions signifiées le 10 août 2022, demande à la cour de :

Vu les articles 1719, 1722, 1723 et 2224 du code civil,

Vu les articles 122, 648, 699 et 700 du code de procédure civile,

Vu les articles L145-10 et L145-60 du code de commerce,

Sur l'appel principal :

' DÉBOUTER les sociétés FOREST IMMO, SMBI et SCI DES AULNETTES de toutes leurs demandes

' CONFIRMER l'ordonnance du 27 mai 2022 en toutes ses dispositions ;

Sur l'appel incident, y ajoutant :

' DÉCLARER irrecevable la demande formulée par la SARL FOREST IMMO, la SCI DES AULNETTES et la SARL SMBI tendant à ce que le Tribunal judiciaire de Bourges déclare que le bail commercial de la SARL MAISON DES FORESTINES a été résilié de plein droit dès le 4 avril 2015, en ce que cette demande est prescrite ;

En tout état de cause :

' DÉBOUTER la SARL FOREST IMMO, la SCI DES AULNETTES et la SARL SMBI de toutes leurs autres demandes ;

' CONDAMNER la SARL FOREST IMMO, la SCI DES AULNETTES et la SARL SMBI à payer à la SARL MAISON DES FORESTINES la somme de 2 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'incident.

En application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est expressément référé aux écritures susvisées des parties pour plus ample exposé des faits ainsi que des moyens et arguments qu'elles développent au soutien de leurs prétentions respectives.

SUR CE :

La recevabilité de l'appel n'est pas contestée.

Sur la nullité de l'assignation

L'article 648 du code de procédure civile énonce que tout acte d'huissier de justice doit indiquer, indépendamment des mentions prescrites par ailleurs, le siège social de la personne morale requérante et que cette mention est prescrite à peine de nullité.

En l'espèce, la SARL La Maison des Forestines a fait assigner les sociétés SARL Forest Immo, SARL SMBI et SCI des Aulnettes devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Bourges par actes d'huissier en date du 7 janvier 2022 mentionnant son siège social comme étant ' Angle [Adresse 7] et [Adresse 3] [Localité 5] ' .

Les trois sociétés appelantes en la présente cause soulèvent la nullité de l'acte introductif de première instance en soutenant qu'il mentionnait un siège social fictif puisque le siège social réel de l'appelante était à une autre adresse ;

Il n'est pas contestable que les locaux sis à l'adresse indiquée dans les actes d'assignation ne peuvent plus, actuellement et depuis l'incendie du 4 avril 2015, être exploités de quelque manière que ce soit et que la SARL La Maison des Forestines a repris son activité en différents lieux à titre provisoire : [Localité 16] pour la fabrication et le stockage des produits depuis septembre 2016, [Adresse 2] à [Localité 5] de décembre 2016 à janvier 2020 puis, depuis le 1er février 2016, [Adresse 9] à [Localité 5] pour l'espace de vente.

Mais aucun transfert de siège social n'a été effectué au Registre du commerce et, contrairement à ce que soutiennent les appelantes, la nullité de l'assignation n'est encourue qu'en justifiant d'un grief.

En effet, quelle que soit la gravité des irrégularités alléguées, seuls affectent la validité d'un acte de procédure soumis aux dispositions de l'article 648 précité, soit les vices de forme faisant grief, soit les irrégularités de fond limitativement énumérées à l'article 117 du code de procédure civile ;

Or la mention erronée du siège social dans l'acte introductif d'instance ne peut constituer qu'un vice de forme, dès lors que cette irrégularité n'est pas visée par l'article 117 du code de procédure civile et n'est susceptible d'entraîner la nullité de l'acte qu'à charge pour les appelantes qui l'invoquent de prouver un grief. (Notamment, Cour de cassation, Chambre civile 2, 11 février 2010, 09-11.756).

Les sociétés du Groupe SMBI n'invoquent, à titre superfétatoire, qu'un grief nécessaire en ce que l'irrégularité les priverait de la possibilité de procéder à des significations suivant d'autres modalités que celles visées par l'article 659 du code de procédure civile sous la forme de procès-verbaux de recherches infructueuses.

Mais d'une part, il n'est justifié d'aucune difficulté d'exécution ou de signification d'une décision ou d'un acte antérieur à l'adresse historique de La Maison des Forestines, les huissiers de [Localité 5] n'ayant aucun besoin de rechercher la nouvelle adresse connue de tous. Sur ce point, la société Maison des Forestines fait justement observer que les sociétés du groupe SMBI ont fait signifier, dans une autre procédure, une déclaration d'appel et des conclusions à l'adresse du [Adresse 7] sans qu'aucune difficulté n'ait été rencontrée, les actes ayant été remis à la gérante de la société.

D'autre part les sociétés du Groupe SMBI n'ignorent rien du lieu de vente actuelle, sis [Adresse 8] à [Localité 5], de la société La Maison des Forestines, laquelle reste jusqu'à décision contraire, la locataire de l'immeuble dont elles ont acquis la propriété le 22 mars 2021 et, enfin, les trois sociétés appelantes sont mal venues sur ce terrain alors que l'huissier qui a tenté de leur délivrer le 14 janvier 2022, aux adresses qu'elles déclarent au registre du commerce, l'assignation au fond de la SARL La Maison des Forestines, a été contraint de dresser un procès-verbal de recherches infructueuses pour chacune d'entre elles après avoir constaté qu'elles n'avaient plus d'établissement connu au lieu indiqué comme étant leur siège social par le registre du commerce et des sociétés...

Ainsi, l'exception de nullité de l'acte introductif de première instance ne peut qu'être écartée et la décision du premier juge sera confirmée sur ce point.

Sur la prescription de la demande de la société Maison des Forestines.

Les sociétés du groupe SMBI ont soutenu devant le premier juge que l'action de la société Maison des Forestines qui tend à voir juger que la bail commercial a été renouvelé à compter du 1er janvier 2017 pour une période de neuf années serait prescrite dès lors que le bail ayant été résilié de plein droit par l'effet de l'incendie emportant de plein droit de la chose louée à la date de ce sinistre, soit le 4 avril 2015, la contestation de cette résiliation, que la demande sous-tend, se trouvait prescrite lorsque l'assignation a été délivrée plus de 5 années après l'événement qui avait fait courir le délai quinquennal de prescription.

Le juge de la mise en état a considéré que la demande n'était pas prescrite en relevant qu'il résultait des échanges entre preneur et bailleur pendant les années 2015 à 2020 que leur volonté commune avait été de ne se prévaloir ni d'un côté ni de l'autre d'une rupture de plein droit du bail par l'effet de l'incendie, en application de l'article 1722 du code civil, et que la première manifestation d'une telle intention par le bailleur n'a été formulée que par courrier du 26 février 2020 par lequel il informait la société Maison des Forestines qu'à défaut d'accord le bail serait résilié, sur le fondement de l'article 1722 précité, à compter du lundi 16 mars 2020, date à laquelle le premier juge a estimé que le délai de prescription avait pu commencer à courir.

Cette analyse est critiquée par les appelantes qui considèrent pour leur part que les échanges épistolaires entre la société Maison des Forestines et le Centre Hospitalier [15], alors bailleur, ne démontrent pas une renonciation expresse et sans équivoque à se prévaloir de la résolution de plein droit mais exprimeraient simplement la volonté d'attendre la fin des opérations d'expertise afin de décider du futur sort de l'immeuble et de négocier éventuellement les conditions d'un nouveau bail dès lors qu'en tout état de cause la résiliation de plein droit a bien pris effet au jour de l'incendie.

Ils ajoutent qu'outre l'erreur d'appréciation, le premier juge a également excédé ses pouvoirs en jugeant une question de fond qui ne relève pas de sa compétence.

Liminairement, s'agissant du reproche fait au premier juge d'avoir outre passé ses pouvoirs en tranchant une question de fond, il convient de rappeler que le juge de la mise en état tient ses pouvoirs, pour statuer sur une fin de non-recevoir, de l'article 789 6° du code de procédure civile lequel dispose que lorsque la fin de non-recevoir nécessite que soit tranchée au préalable une question de fond, le juge de la mise en état statue sur cette question de fond et sur cette fin de non recevoir mais qu'une partie peut, toutefois, s'y opposer lorsque l'affaire ne relève pas du juge unique ou ne lui sont pas attribuées.

Ainsi, dès lors que les sociétés du groupe SMBI ne prétendent pas s'être opposées à cette extension légale de compétence, une telle opposition ne résultant pas des énonciations de l'ordonnance attaquée, ce reproche n'est pas fondé.

Toutefois, en tout état de cause, ce point n'avait pas besoin d'être préalablement tranché pour statuer sur la fin de non-recevoir.

En effet, contrairement à ce que soutiennent les appelantes, la demande de la société Maison des Forestines ne tend pas à contester la résiliation du bail de plein droit que les sociétés du groupe SMBI prétendent acquise à la date de l'incendie mais uniquement à voir juger que le bail commercial a été renouvelé à compter du 1er janvier 2017 pour une période de neuf ans et la prescription de cette demande, juridiquement précisée et qualifiée, ne fait pas l'objet de la fin de non-recevoir opposée par les appelantes.

La question de l'acquisition de la résiliation de plein droit du bail par l'effet de l'incendie sera soumise à l'appréciation du juge du fond lorsqu'il examinera la demande qui lui est soumise par la société Maison des Forestines dont elle constitue l'un des moyens, le tribunal appréciera si les conditions prévues à l'article 1722 du code civil étaient réunies tant au regard de la notion de perte totale de la chose louée que de la possibilité pour les parties d'avoir entendu déroger à ce texte qui n'est pas d'ordre public, notamment en laissant le bail se renouveler, et ce sans considération d'aucune prescription sur ce point qui n'est pas l'objet de la demande mais simplement l'un des moyens invoqué à son soutien.

Le premier juge a ainsi statué à tort en ce qu'il a dit non prescrites les demandes de la société Maison des Forestines tendant à contester la résiliation de plein droit du bail dès le 4 avril 2015 alors que cette prétention n'était pas formulée.

La décision sera donc infirmée, la cour, statuant à nouveau, débouter les sociétés appelantes de leur prétention relative à la prescription des demandes de la société Maison des Forestines qualifiées, à tort, de contestation de la résiliation de plein droit du bail commercial à la date du 4 avril 2015.

En statuant ainsi la cour réparera l'omission de statuer sur la demande de la société Maison des Forestines de voir déclarer irrecevable la demande formulée par la SARL Forest Immo, la SCI des Aulnettes et la SARL SMBI tendant à ce que le Tribunal judiciaire de Bourges déclare que le bail commercial de la SARL Maison des Forestines a été résilié de plein droit dès le 4 avril 2015, en ce que cette demande est prescrite

Sur la prescription de la 'demande reconventionnelle portant sur la contestation du renouvellement du bail'.

Le juge de la mise en état a déclaré prescrite la demande des sociétés Forest Immo, SMBI et SCI des Aulnettes tendant à ce que le tribunal déclare que ' la demande de renouvellement du bail présentée par la SARL Maison des Forestines n'a pas pu donner naissance à un nouveau bail le 1er janvier 2017" en considérant que celle-ci a été formulée par écritures du 1er mars 2022 alors que la demande de renouvellement du bail avait été signifiée le 28 décembre 2016, que la bailleur n'a pas notifié de refus motivé dans les trois mois et n'a pas exercé d'action en contestation avant l'expiration du délai de prescription fixé à deux années par les dispositions de l'article L. 145-60 du code de commerce.

Toutefois, le premier juge a fait une qualification erronée de la prétendue demande reconventionnelle.

En effet, la demande principale tend à voir juger que le bail commercial de la société Maison des Forestines a été renouvelé à compter du 1er janvier 2017 ; ainsi, lorsque dans leurs conclusions en défense, les sociétés du groupe SMBI contestent le renouvellement du bail, elles ne formulent pas une demande reconventionnelle mais font seulement valoir des moyens et arguments de défense au fond pour s'opposer à la demande de la société Maisons des Forestines et si, ce faisant, elles contestent l'existence d'un nouveau bail par l'effet d'un renouvellement elles ne le font pas par voie d'action mais par voie d'exception et n'encourent de ce fait la sanction d'aucune prescription dès lors que, présentée par voie d'exception, la contestation de la validité de l'acte est imprescriptible.

La décision entreprise sera donc infirmée également en ce qu'elle a dit prescrite la demande des sociétés Forest Immo, SMBI et SCI des Aulnettes tendant à ce que le tribunal déclare que 'la demande de renouvellement du bail présentée par la SARL Maison des Forestines n'a pas pu donner naissance à un nouveau bail le 1er janvier 2017".

Statuant à nouveau, la cour débouter la société Maison des Forestines de cette demande.

Enfin, compte tenu de ce que chacune des parties échoue pour partie dans ses prétentions, la décision de première instance sera infirmée en ce qu'elle a alloué une indemnité de 1.000 € à la SARL Maison des Forestines sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile dont il sera dit qu'il n'ya pas lieu d'en faire application.

Il sera également dit n'y avoir lieu à condamnation en cause d'appel sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Chacune des parties conservera la charge des dépens personnellement exposés pour les besoins de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

La cour,

Infirme le jugement entrepris sauf en ce qu'il a dit régulière et recevable l'assignation délivrée par la SARL Maison des Forestines et réservé les dépens,

Statuant à nouveau des chefs infirmés,

Déboute les sociétés SARL Forest Immo, SARL SMBI et SCI des Aulnettes de leurs demandes dont celle tendant à voir constater la prescription des demandes de la société Maison des Forestines portant sur une contestation de la résiliation de plein droit du bail commercial à la date du 4 avril 2015,

Déboute la société SARL Maison des Forestines de sa demande tendant à voir déclarer irrecevable comme prescrite la prétention formulée par la SARL Forest Immo, la SCI des Aulnettes et la SARL SMBI tendant à ce que ' le Tribunal

judiciaire de Bourges déclare que le bail commercial de la SARL Maison des Forestines a été résilié de plein droit dès le 4 avril 2015 ",

Dit n'y avoir lieu à condamnation par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Y ajoutant,

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

Laisse à chacune des parties la charge des dépens personnellement exposés pour les besoins de l'instance d'appel.

L'arrêt a été signé par M.WAGUETTE, Président et par Mme MAGIS, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,

S. MAGIS L. WAGUETTE