

Grosses délivrées
aux parties le :

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
16ème Chambre - Section A

ARRET DU 13 MAI 2009

(n° , 10 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général . 08/05356

Décision déférée à la Cour : Jugement du 16 Janvier 2008 -Tribunal de Grande Instance de
BOBIGNY - RG n° 06/13127

APPELANTS

Mademoiselle Géraldine ROCCIO
37 Avenue de Lénine
93120 LA COURNEUVE

Monsieur Dominique ROCCIO
37 Avenue de Lénine
93120 LA COURNEUVE

Monsieur Domenico ROCCIO
37 Avenue Lénine
93120 LA COURNEUVE

Mademoiselle Philomène RONGIONE
149 Rue Danielle Casanova
93300 AUBERVILLIERS

représentés par la SCP FISSELIER - CHILOUX - BOULAY, avoués à la Cour
assistés de Me Sabine PERQUY plaidant et intervenant en tant que collaboratrice du Cabinet
de Me Israel BOUTBOUL, avocat au barreau de BOBIGNY, toque : BOB 184

INTIMÉE

SOCIETE VILLETTE OUTILLAGE
149 Rue Danielle Casanova
93300 AUBERVILLIERS

représentée par Me Louis-Charles HUYGHE, avoué à la Cour
assistée de Me Julien ATTALI plaidant pour la SCP TEITLER ATTALI & COUEDO, avocat
au barreau de PARIS, toque : B 545

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 910 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 9 décembre 2008, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame GABORIAU, Présidente chargée du rapport.

Madame GABORIAU a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame GABORIAU, Présidente
Madame IMBAUD-CONTENT, Conseiller
Monsieur PEYRON, Conseiller

Greffier, lors des débats : Madame BASTIN.

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.

- signé par Madame GABORIAU, Présidente, et par Madame BASTIN, greffier, à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu le jugement en date du 16 janvier 2008, rendu par le tribunal de grande instance de Bobigny qui a, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, statué en ces termes :

- ▶ Déclare les défendeurs prescrits en leur action en nullité du congé du 12 décembre 2000,
- ▶ Déclare nul et de nul effet le congé délivré le 21 septembre 2005, avec offre de renouvellement au 31 mars 2006,
- ▶ Déboute les parties de leurs plus amples ou contraires prétentions jugées non fondées ou sans objet,
- ▶ Condamne les consorts ROCCIO-RONGIONE aux dépens, qui seront augmentés de la somme de 1800 euros au titre des frais irrépétibles,
 - ↳ Vu l'appel relevé par Madame Géraldine et Monsieur Dominique ROCCIO, Monsieur Domenico ROCCIO et Madame Philomène RONGIONE à l'encontre de ce jugement,

Vu les dernières conclusions :

➡ ① des appelants, déposées au greffe de la Cour, le 26 novembre 2008, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé, au terme desquelles Madame Géraldine et Monsieur

Dominique ROCCIO, Monsieur Domenico ROCCIO et Madame Philomène RONGIONE
poursuivant la réformation de la décision entreprise prient la cour de :

au visa des articles L 145-4, L 145-9, L 145-10, L 145-33, L 145-34 al. 3 du Code de commerce, 595 al. 4 du Code Civil,

- dire et juger nul et de nul effet le congé délivré en date du 12/12/2000 à effet du 30/06/2001 par Monsieur Domenico ROCCIO,
- dire et juger valable et produisant tous ses effets de droit le congé délivré à VILLETTE OUTILLAGE le 21/09/2005 pour le 31/03/2006,
- en indiquant dans les motifs des écritures qu'"à la date du congé avec offre de renouvellement notifié le 21/09/2005 pour le 31/03/2006 par les bailleurs, la durée du bail excédait 12 années, permettant ainsi l'application des dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 al. 3 du code de Commerce, et le déphasement du loyer du bail à renouveler".

sollicitant, en outre, l'allocation d'une somme de 800€ en application de l'article 700 du Code de procédure civile au bénéfice de chacun des appelants.

→ © de l'intimée, déposées au greffe de la Cour, le 23 septembre 2008, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé, au terme desquelles la société VILLETTE OUTILLAGE, concluant au rejet de toutes les prétentions adverses, poursuit, à titre principal, la confirmation de la décision entreprise, et formule, subsidiairement, diverses demandes en priant la Cour de :

au visa des articles 1134 alinéa 3 et 1304 du code civil, L 145-4 et L 145-9 du code de commerce, "de la théorie de l'apparence et la règle nemo auditur "

- in limine litis*, Dire et Juger la demande de nullité du congé signifié le 12 décembre 2000 à la requête de Monsieur Domenico ROCCIO prescrite,
- constater que Monsieur Domenico R.OCCIO, qui en avait l'apparence en sa qualité de veuf de Madame Nelly COIA, s'est indûment présenté à plusieurs reprises comme le propriétaire des biens donnés en locations,
- constater que le bail a été renouvelé au 1^{er} juillet 2001,
- juger par application de la théorie de l'apparence le bail renouvelé au 1^{er} juillet 2001, opposable à l'ensemble des appelants,
- subsidiairement, constater que Monsieur Domenico ROCCIO s'est présenté de manière fautive à de multiples reprises comme le propriétaire des biens loués à la société VILLETTE OUTILLAGE,
- dire et juger que l'acceptation de renouvellement formulée par la société VILLETTE OUTILLAGE par lettre recommandée avec accusé de réception du

2 février 2001 doit produire les effets d'une demande de renouvellement au 1^{er} juillet 2001,

- en conséquence constater que le bail a été renouvelé au 1^{er} juillet 2001,
- dire et juger que le congé signifié par l'indivision ROCCIO - RONGIONE LE 21 SEPTEMBRE 2005 ne saurait produire quelconque effet pour la date à laquelle il a été délivré savoir le 31 mars 2006,
- encore plus subsidiairement, condamner Monsieur Domenico ROCCIO à garantir la société VILLETTE OUTILLAGE de toute somme équivalente au surplus de loyers, même provisionnel, qui serait générée par la demande de fixation d'un loyer déplafonné liée directement ou indirectement à la nullité du congé signifié le 12 décembre 2000,
- assortir cette condamnation de la faculté pour la société VILLETTE OUTILLAGE de la compenser avec les loyers à hauteur des droits de Monsieur Domenico ROCCIO sur les biens loués,

sollicitant, en outre, l'allocation d'une somme de 800 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile à la charge de chacun des appelants.

MOTIFS DE LA DÉCISION

LE CADRE JURIDIQUE

article L 145-5 du Code de Commerce :

Les parties peuvent lors de l'entrée dans les lieux du preneur déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que le bail soit conclu pour une durée au plus égale à deux ans, lorsque le preneur reste ou est laissé en possession à l'expiration de cette durée il s'opère un nouveau bail pour lequel l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.

Article L145-9 du code de commerce

"Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance.(...)

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné."

Article L145-10 du même code,

"À défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa reconduction.

La demande en renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement. "

Article 595 du Code civil

L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à bail à un autre, même vendre ou céder son droit à titre gratuit.

Les baux que l'usufruitier seul a faits pour un temps qui excède neuf ans ne sont, en cas de cessation de l'usufruit, obligatoires à l'égard du nu-propiétaire que pour le temps qui reste à courir, soit de la première période de neuf ans, si les parties s'y trouvent encore, soit de la seconde, et ainsi de suite de manière que le preneur n'ait que le droit d'achever la jouissance de la période de neuf ans où il se trouve.

Les baux de neuf ans ou au-dessous que l'usufruitier seul a passés ou renouvelés plus de trois ans avant l'expiration du bail courant s'il s'agit de biens ruraux, et plus de deux ans avant la même époque s'il s'agit de maisons, sont sans effet, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la cessation de l'usufruit.

L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte.

DISCUSSION

Un bail dérogatoire a été conclu, avec effet du 1^{er} septembre 1988, entre Madame Nelly COÏ A, épouse séparé de biens de Monsieur Domenico ROCCIO, et Mademoiselle DERAMBURE, aux droits de laquelle vient la société VILLETTE OUTILLAGE, avec pour destination "achat, vente de tous outillages pour l'industrie, autos, motos et tous véhicules".

Il n'est pas discuté qu'à l'expiration de sa durée, soit le 31 juillet 1990, Mademoiselle

DERAMBURÉ a été laissée en possession. Il s'est opéré, dès lors, en application de l'article L 145-5 du Code de Commerce, un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux et, partant, se terminant le 31 juillet 1999. En fait le bail s'est poursuivi par tacite reconduction.

Entre temps, Madame Nelly COLA était décédée le 29 janvier 1998 laissant pour lui succéder ses deux enfants, Madame Géraldine et Monsieur Dominique ROCCIO, chacun pour moitié en pleine propriété et Monsieur Domenico ROCCIO pour moitié en usufruit et l'autre moitié en "*usufruit éventuel*" car la mère de la défunte Madame Philomène RONGIONE était déjà bénéficiaire de l'usufruit de la moitié de l'immeuble où elle demeure par ailleurs.

Ainsi les appelants ne sont pas, au contraire de leur présentation dans le congé avec offre de renouvellement du 21 septembre 2005, qui sera analysé ci-après, "*propriétaires indivis*", cela concernant uniquement Madame Géraldine et Monsieur Dominique ROCCIO, les deux autres personnes étant usufruitiers. Par ailleurs, Madame Philomène RONGIONE non associée au bail d'origine, paraît s'être estimée remplie de ses droits par l'occupation personnelle de partie de l'immeuble.

Dans un premier temps Monsieur Domenico ROCCIO, qualifié de "*propriétaire*" a délivré, le 12 décembre 2000, un congé avec offre de renouvellement pour le 30 juin 2001 en demandant

la fixation du loyer à hauteur de 108 000F (16 464,49€) par an alors que le loyer au 1^{er} juillet

2001 devait s'élever, selon les conditions du bail en cours, à 10 645€.

Alors que la société VILLETTE OUTILLAGE, acceptant le principe du renouvellement, contestait le prix, les parties se sont retrouvées en phase de conciliation devant la commission départementale le 24 septembre 2002 sans trouver un accord. Cette première démarche ne fut pas suivie d'une action judiciaire de la part de Monsieur Domenico ROCCIO.

En revanche celui-ci engagea une instance en révision du montant du loyer sur le fondement de l'article L 145-38 du code de commerce le 1^{er} février 2005 dont il se désista le 13 avril suivant.

Le 21 septembre 2005, Madame Géraldine et Monsieur Dominique ROCCIO, Monsieur Domenico ROCCIO et Madame Philomène RONGIONE se présentant comme indiqué supra, savoir en tant que "*propriétaires indivis*", délivrèrent congé au 1^{er} avril 2006 avec offre de renouvellement en estimant que le loyer devait être porté à la valeur locative, soit selon eux 25 000€.

C'est la contestation de ce congé que la société VILLETTE OUTILLAGE engagea, par assignation des 18 et 19 septembre 2006, en faisant valoir que ce congé était nul.

Madame Géraldine et Monsieur Dominique ROCCIO, Monsieur Domenico ROCCIO et Madame Philomène RONGIONE devant le premier juge, ce pour la première fois le 13 février 2007, comme devant la cour, opposent la nullité du congé en date du 12 décembre 2000 et par voie de conséquence estiment, comme il a été indiqué supra, que le loyer doit être déplaçonné du fait de la durée du bail, dans cette hypothèse, supérieure à 12 ans mais ne demande aucune fixation judiciaire de son montant ni provisionnelle, ni définitive.

RAISONNEMENT

Sur la nullité du congé du 12 décembre 2000

En cas de démembrement de la propriété, seul l'usufruitier a la qualité de bailleur.

Le congé avec renouvellement, au même titre que la conclusion du bail, exige l'accord des nus-proprétaires et de l'usufruitier - seul bailleur.

Madame Géraldine et Monsieur Dominique ROCCIO, Monsieur Domenico ROCCIO et Madame Philomène RONGIONE demandent l'annulation du congé.

Or la nullité pour défaut d'accord du nu-proprétaire caractérise une action personnelle de celui-ci et ne peut être recherchée par l'usufruitier, lui-même, dont l'action est irrecevable sans qu'il soit nécessaire de rechercher, en outre, comme le sollicite la société VILLETTE OUTILLAGE si la règle "nemo auditur" doit s'appliquer.

Madame Philomène RONGIONE qui n'est pas nu-proprétaire mais usufruitière pour moitié de l'immeuble ne développe pas de moyens spécifiques en cette dernière qualité et ne formule pas de demande autonome.

Madame Géraldine et Monsieur Dominique ROCCIO, eux nus-proprétaires, sont en droit de faire valoir des moyens de nullité sous réserve que la prescription de leur action ne soit pas acquise. Contrairement à ce qu'ils font valoir, ils ne se trouvent pas dans une situation procédurale de mise en oeuvre d'une exception de nullité puisque c'est eux qui ont, en délivrant le congé précité alors que le précédent n'avait pas été annulé, provoqué l'examen nécessaire de la validité du congé précédent.

Seul le délai quinquennal prévu à l'article 1304 du Code civil s'applique, ce délai courant, toutefois, à compter du moment où ils ont appris que le congé/renouvellement avait été délivré par l'usufruitier seul.

Il n'est pas établi que Madame Géraldine et Monsieur Dominique ROCCIO ont eu connaissance de ce congé plus de cinq ans avant le 13 février 2007. Dès lors l'action en annulation de ce congé est recevable.

L'annulation doit être prononcée faute de preuve de l'accord des deux nus-proprétaires à la date de la délivrance du congé.

En effet, ne peut être retenue la théorie de l'apparence, la société VILLETTE OUTILLAGE ayant, elle-même, dans ses écritures, lors de l'action en révision précitée, exprimé un doute sur la qualité à agir de Monsieur Domenico ROCCIO en faisant état du décès de Madame Nelly COIA et de l'existence, au moins, d'une fille de cette dernière. Par ailleurs, la société VILLETTE OUTILLAGE aurait dû en présence de la manifestation de Monsieur Domenico ROCCIO seul, vérifier l'étendue de ses pouvoirs, l'attestation immobilière après décès ayant, de surcroît, été régulièrement publiée à la conservation des hypothèques de Bobigny.

Dès lors il doit être considéré que faute de congé valable le bail s'est purement et simplement poursuivi jusqu'à la délivrance du congé en date du 21 septembre 2005 dont la validité n'est pas contestée pour d'autres raisons que celle de l'existence du congé préalable du 12 décembre 2000 qui vient d'être écartée.

À cet égard, la demande de renouvellement devant respecter, par application de l'article L145-10 du code de commerce, le formalisme prescrit par cette disposition, l'acceptation

par lettre recommandée avec accusé de réception du congé, au reste nul, ne saurait être considérée comme valant demande de renouvellement.

Sur la responsabilité de Monsieur Domenico ROCCIO

C'est l'usufruitier, Monsieur Domenico ROCCIO, qui avait l'obligation de s'assurer du concours des nus-proprétaires avant de délivrer le congé au preneur et en ne le faisant pas il a commis une faute dont il doit réparation au locataire.

L'attitude persistante de Monsieur Domenico ROCCIO dans la reconnaissance du renouvellement du bail au 1^{er} juillet 2001, dont l'action en révision en est l'illustration la plus flagrante, a laissé croire à la société VILLETTE OUTILLAGE que ce renouvellement était régulier et, partant, a conduit la société VILLETTE OUTILLAGE à ne pas demander le renouvellement du bail sur le fondement de l'article L145-10 du code de commerce s'exposant ainsi à la délivrance d'un congé régulier pour une date postérieure à l'expiration d'un délai de 12 ans, conduisant à un déplaçonnement automatique du montant du loyer par application du dernier alinéa de l'article L143-34 du code de commerce. Ainsi le préjudice subi par la société VILLETTE OUTILLAGE est composé par le surplus de loyer que cette situation est susceptible d'entraîner.

Dès lors en tant que de besoin, il sera dit, comme le sollicite la société VILLETTE OUTILLAGE, que Monsieur Domenico ROCCIO doit garantir la société VILLETTE OUTILLAGE de toute somme équivalente au surplus de loyers, même provisionnel, qui serait générée par la demande de fixation d'un loyer déplaçonné liée à la durée supérieure à 12 ans du bail expiré, la société VILLETTE OUTILLAGE pouvant compenser cette garantie de surplus éventuel du loyer à la charge de Monsieur Domenico ROCCIO avec les loyers à hauteur de ses droits sur les biens loués.

SUR LES AUTRES DEMANDES

Monsieur Domenico ROCCIO qui se trouve à l'origine, par sa faute, de la situation qui vient d'être appréciée et tranchée sera condamné aux entiers dépens de première instance et d'appel. Il est justifié de le condamner à verser à la société VILLETTE OUTILLAGE une somme de 800€ en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant en dernier ressort :

Réformant la décision entreprise et statuant à nouveau,

I.

⇒ disant que la nullité d'un congé pour défaut d'accord du nu-proprétaire caractérise une action personnelle de celui-ci, déclare irrecevable l'action en nullité engagée par Monsieur Domenico ROCCIO usufruitier, auteur du congé litigieux,

⇒ constatant que Madame Philomène RONGIONE, qui n'est pas nu-proprétaire mais usufruitière pour moitié de l'immeuble, ne développe pas de moyens

spécifiques en cette dernière qualité et ne formule pas de demande autonome, prononce à la requête de Madame Géraldine et Monsieur Dominique ROCCIO, nus-proprétaires, et en tant que de besoin de Madame Philomène RONGIONE, leur action n'étant pas déclarée prescrite, la nullité, faute d'accord de leur part, du congé délivré le 12 décembre 2000 par Monsieur Domenico ROCCIO seul,

⇒ dit en conséquence valable le congé avec offre de renouvellement délivré le 21 septembre 2005 avec effet pour le 31 mars 2006, par Madame Géraldine et Monsieur Dominique ROCCIO, Monsieur Domenico ROCCIO et Madame Philomène RONGIONE,

⇒ dit que Monsieur Domenico ROCCIO, usufruitier, a commis une faute en délivrant le congé du 12 décembre 2000 sans s'être assuré, préalablement, du concours des nus-proprétaires,

⇒ dit en tant que de besoin, que Monsieur Domenico ROCCIO devra garantir la société VILLETTE OUTILLAGE de toute somme équivalente au surplus de loyers, même provisionnel, qui serait généré par la demande de fixation d'un loyer dé plafonné liée à la durée supérieure à 12 ans du bail expiré,

⇒ dit en tant que de besoin, que la société VILLETTE OUTILLAGE pourra compenser cette garantie de surplus éventuel du loyer, à la charge de Monsieur Domenico ROCCIO, avec les loyers à hauteur de ses droits sur les biens loués,

Condamne, Monsieur Domenico ROCCIO, à verser à la société VILLETTE

II

OUTILLAGE une somme de 800€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

III. Condamne Monsieur Domenico ROCCIO aux dépens de première instance et d'appel et autorise sur sa demande, Maître HUYGUE, à recouvrer directement contre Monsieur Domenico ROCCIO ceux des dépens d'appel dont il a fait l'avance sans avoir reçu provision.

LE GREFFIER,

LA PRÉSIDENTE,