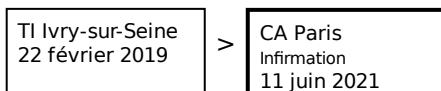


Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 3, 11 juin 2021, n° 19/07035

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :CA Paris, pôle 4 - ch. 3, 11 juin 2021, n° 19/07035

Juridiction :Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 19/07035

Décision précédente :Tribunal d'instance d'Ivry-sur-Seine, 22 février 2019, N° 11-18-0030

Dispositif :Infirme la décision déférée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président :Claude TERREAUX, président

Avocat(s) :Christophe HEUDJETIAN, Claire COYOLA, Didier SITBON

Parties :SAS FONCIA VAL DE MARNE

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 11 JUIN 2021

(n° 2021/ , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/07035 - N° Portalis 35L7-V-B7D-B7ULP

Décision déférée à la Cour : Jugement du 22 Février 2019 -Tribunal d'Instance d'Ivry-sur-seine- RG n° 11-18-0030

APPELANT

Monsieur Z Y

né le [...] à MEUDON

[...]

[...]

Représenté et assisté de M^e Christophe HEUDJETIAN, avocat au barreau de PARIS, toque D 1497

INTIMÉES

Madame B X

née le [...] à [...]

[...]

[...]

De nationalité française

Représentée par M^e Claire COYOLA, avocat au barreau de PARIS, toque : E0832

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2019/022057 du 17/05/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

SAS FONCIA VAL DE MARNE,

Immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 969 200 799, dont le siège social est:

[...]

[...],

représentée par son Président, domicilié en cette qualité audit siège

Représentée et assistée de M^e Didier SITBON, avocat
au barreau de PARIS, toque : C2472

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 15 Avril 2021, en audience
publique, devant la Cour composée de :

M. Claude TERREAUX, Président de chambre

M^{me} Pascale WOIRHAYE, Conseillère

M^{me} Alexandra PELIER-TETREAU, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à
l'audience par M^{me} PELIER-TETREAU, Conseillère,
dans les conditions prévues par l'article 804 du code
de procédure civile.

Greffier, lors des débats : Madame Laure POUPET

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 Claude TERREAUX, Président de chambre
et par Laure POUPET, Greffière, présente lors de la
mise à disposition.

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte sous signature privée du 1^{er} mars 1995, M. Z
Y a donné à bail à M^{me} B X, aux termes d'un contrat
qualifié de 'bail commercial' un local constitué de deux
pièces à usage de bureaux, d'un cabinet de toilette et
d'une pièce d'une surface d'environ 60 m² sis [...], à
Ivry-sur-Seine (94200).

Le bail a fait l'objet d'un avenant de révision du loyer
le 22 octobre 2001, portant le montant annuel initial
de 36 000 Francs à la somme de 38 664 Francs.

Le bail géré par la société Foncia Val-de-Marne est
arrivé à son terme le 1^{er} mars 2004 et a été tacitement
renouvelé.

Par acte d'huissier de justice du 28 août 2007, un
congé avec offre de renouvellement a été signifié à
M^{me} B X qui a décliné l'offre.

Par actes d'huissier des 9 et 17 juillet 2018 et 3 et
9 octobre 2018, M^{me} X a fait assigner M. Y et la
société Foncia Val-de-Marne aux fins de :

— voir condamner M. Y à lui payer la somme de
5 000 euros au titre du préjudice de jouissance qu'elle
subit,

— voir ordonner à M. Y, représenté par la société
Foncia Val-de-Marne, d'entreprendre les travaux
nécessaires à l'extinction du trouble de jouissance, et
ce sous astreinte de 50 euros par jour de retard à
compter du prononcé de la décision,

— voir ordonner à M. Y, représenté par la société
Foncia Val-de-Marne, d'effectuer un calendrier des
travaux et d'indiquer leur délai d'exécution, leur
nature et l'entreprise mandatée,

— voir ordonner à M. Y, représenté par la société
Foncia Val-de-Marne, de lui remettre des quittances
mensuelles depuis son installation, sous astreinte de
10 euros par jour de retard à compter du prononcé de
la décision,

— voir ordonner à M. Y, représenté par la société
Foncia Val-de-Marne, de lui remettre une attestation
de loyer conforme mentionnant l'absence de dette
locative,

— voir condamner M. Y à lui payer la somme de
3 000 euros à titre de dommages-intérêts pour
résistance abusive.

Selon jugement du 22 février 2019, le tribunal
d'instance d'Ivry-sur-Seine :

— s'est déclaré compétent,

— a déclaré recevable les demandes de M^{me} X,

— a requalifié le bail conclu entre les parties en bail
d'habitation,

— a condamné Mr Y à établir et signer un bail
d'habitation conforme aux dispositions de l'article 3 de
la loi du 6 juillet 1989 dans le délai d'un mois de la
signification du jugement et sous astreinte de 10 euros
par jour de retard à compter de la signification,

— a condamné M. Y à délivrer à M^{me} X des quittances
de loyers depuis le mois de juillet 2015 et sous
astreinte de 10 euros par jour de retard à compter de
la signification,

— a soulevé d'office la fin de non-recevoir tirée de
l'absence d'intérêt personnel et direct de la société
Foncia Val-de-Marne, intervenant en qualité de
mandataire du bailleur, en ce qui concerne les
demandes formées par cette dernière,

— a, avant dire droit, désigné Mr D E en qualité
d'expert judiciaire avec mission précisée au dispositif
du jugement concernant les désordres allégués par
M^{me} X dans son assignation.

Par déclaration reçue au greffe de la cour le
31 mars 2019, M. Y a interjeté appel de cette décision.

Par dernières conclusions notifiées le 28 juin 2019,
M. Z Y, appelant, invite la cour, au visa des articles 65,
71 et 700 du code de procédure civile, des articles
L. 211-4, R. 211-4, R. 213-2, R. 221-3 du code de
l'organisation judiciaire, et des articles L. 145-9,
L. 145-60 et R. 145-23 du code de commerce, à :

In limine litis et à titre principal :

— déclarer le tribunal d'instance d'Ivry-sur-Seine
incompétent au profit du tribunal de grande instance
de Créteil,

En conséquence,

— infirmer le jugement du 22 février 2019 du tribunal
d'instance d'Ivry-sur-Seine,

A titre subsidiaire :

— constater l'acquisition de la prescription biennale de la demande de M^{me} B X de requalification du bail litigieux depuis le 2 mars 1997,

En conséquence,

— déclarer M^{me} B X irrecevable en sa demande tendant à faire constater qu'elle serait titulaire d'un bail d'habitation en lieu et place d'un bail commercial ainsi que l'ensemble de ses autres demandes qui en découlent,

— infirmer le jugement du 22 février 2019 du tribunal d'instance d'Ivry-sur-Seine,

A titre infiniment subsidiaire :

— constater que le congé avec offre de renouvellement du bail litigieux du 28 août 2007

n'a pas été judiciairement contesté avant le 28 août 2009 et qu'il présente un caractère

définitif,

En conséquence,

— constater que le bail litigieux a cessé d'exister le 29 août 2009,

— déclarer M^{me} X irrecevable en ses demandes pour cause de forclusion et pour défaut de qualité à agir,

— dire que M^{me} B X est occupante sans ni titre des locaux situés au rez-de-chaussé et à droite de l'immeuble sis [...], consistant en « deux pièces à usage de bureau, à la suite un WC, cabinet de toilette, et au fond un local d'une surface d'environ 60 m² » ;

— infirmer le jugement du 22 février 2019 du tribunal d'instance d'Ivry-sur-Seine,

A titre reconventionnel :

— condamner M^{me} B X à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle de 600 euros,

— ordonner l'expulsion de M^{me} X et celle de tous occupants de son chef;

En tout état de cause :

— débouter M^{me} B X de l'ensemble de ses demandes,

— condamner Madame B X à lui payer la somme de 2500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamner M^{me} B X au paiement des entiers dépens de l'instance.

Par dernières conclusions notifiées le 27 septembre 2019, M^{me} B X, intimée, demande à la cour de :

— confirmer le jugement dont appel en toutes ses dispositions;

En conséquence,

— débouter M. Z Y de toutes ses demandes,

— condamner M. Z Y au paiement de la somme de 2500 euros sur le fondement de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 ainsi qu'en tous les dépens de la présente instance.

Par dernières conclusions notifiées le 27 septembre 2019, la société Foncia Val-de-Marne, intimée, invite la cour à infirmer le jugement rendu le jugement du tribunal d'instance d'Ivry-sur-Seine en toutes ses dispositions et notamment en ce qu'il :

— s'est déclaré compétent,

— a déclaré recevable les demandes de M^{me} X,

— a requalifié le bail conclu entre les parties en bail d'habitation,

— a condamné M. Y à établir et signer un bail d'habitation conforme aux dispositions de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 dans le délai d'un mois de la signification du jugement et sous astreinte de 10 euros par jour de retard à compter de la signification,

— a condamné M. Y à délivrer à M^{me} X des quittances de loyers depuis le mois de juillet 2015 et sous astreinte de 10 euros par jour de retard à compter de la signification,

— a soulevé d'office la fin de non-recevoir tirée de l'absence d'intérêt personnel et direct de la société Foncia Val-de-Marne, intervenant en qualité de mandataire du bailleur, en ce qui concerne les demandes formées par cette dernière,

— a, avant dire droit, désigné M. D E en qualité d'expert judiciaire avec mission précisée au dispositif du jugement concernant les désordres allégués par M^{me}

X dans son assignation,

— et plus généralement de toute disposition non visée au dispositif faisant grief à la société Foncia Val-de-Marne.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 25 mars 2021.

MOTIFS

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déferée et aux dernières conclusions échangées en appel.

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions.

Sur la compétence du tribunal d'instance

Il résulte de l'article R. 221-38 du code de l'organisation judiciaire en vigueur à la date de l'introduction de l'instance que le tribunal d'instance connaît des actions dont un contrat de louage d'immeubles à usage d'habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion, la compétence du tribunal d'instance étant une compétence d'exception.

Par ailleurs, l'article R. 213-2 du code de l'organisation judiciaire applicable à la date de l'introduction de l'instance dispose que le président du tribunal de grande instance statue sur les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé.

De même, il résulte des articles R. 211-4 du code de l'organisation judiciaire et R. 145-23 du code de commerce en vigueur à la date de l'introduction de l'instance que le tribunal de grande instance connaît de l'ensemble des autres contestations relatives au bail commercial, cette compétence d'attribution étant une compétence exclusive.

Il en découle qu'une juridiction autre que le tribunal de grande instance ou son président ne pouvait pas être valablement saisi à titre principal d'une question relative à une matière relevant de leurs compétences exclusives.

Par conséquent, cette autre juridiction ne pouvait pas statuer sur l'une de ces matières. Il s'ensuit que l'incompétence matérielle s'apprécie en amont, lors de la saisine de la juridiction.

En outre, il résulte des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce que, pour que le bail soit régi par le statut des baux commerciaux, l'immeuble ou le local donné à bail doit être à usage commercial, industriel ou artisanal, de sorte qu'il n'est pas possible de conclure un bail commercial pour un local dont l'usage est l'habitation.

Le fonds doit être exploité et l'activité exercée dans les lieux loués doit être commerciale, industrielle ou artisanale.

L'immatriculation du propriétaire du fonds (commerçant ou société) au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers est la troisième et dernière condition à remplir pour que le statut des baux commerciaux soit applicable. Toutefois, cette condition n'est requise que pour obtenir le renouvellement du bail à l'échéance et elle est écartée en cas de soumission volontaire au statut.

Il est en effet de principe que, lorsque les conditions d'application décrites ci-dessus ne sont pas remplies, les parties peuvent décider de se soumettre volontairement au statut des baux commerciaux à condition que leurs relations locatives ne soient pas déjà régies par un statut impératif (baux d'habitation, baux ruraux, etc.), et qu'elles manifestent leur volonté de se soumettre au statut des baux commerciaux de manière explicite (en faisant référence, par exemple, aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce).

Les parties à une convention locative peuvent ainsi soumettre celle-ci, conformément au principe de liberté des conventions de l'article 1134 du code civil, au régime des baux commerciaux, à condition de ne pas éluder un autre régime impératif et pourvu qu'elles manifestent leur volonté non équivoque d'adopter le statut.

Dans ce cas, le juge n'a pas à rechercher le caractère commercial ou non de l'activité du preneur, la volonté des parties prévalant notamment sur la nature professionnelle de l'activité exercée et le juge devant

se borner à apprécier souverainement la commune intention des parties.

La validité de l'extension conventionnelle implique que la volonté des parties soit déterminée de façon univoque, celle-ci ne pouvant résulter de la seule mention à l'acte d'une formule comme «bail commercial» ou «convention régie par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce». L'acte doit révéler la prise de conscience par les parties que la location échappe au droit commun et entre dans le régime impératif du statut des baux commerciaux, ce malgré la connaissance qu'il n'est initialement pas applicable.

En l'espèce, le bail du 1^{er} mars 1995 consenti directement par M. Y à M^{me} X, sans l'intervention d'un administrateur de biens, est un bail qualifié par les parties de 'bail commercial' destiné exclusivement à l'activité de photographie, activité que M^{me} X exerçait à la date de signature du bail. En outre, il est relevé que le bail a été établi conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953, en ce que le loyer était révisable à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par ce décret, que le preneur avait la faculté de donner congé

à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délais prévus par ledit décret (soit au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception).

Un avenant de deuxième révision au bail commercial a été signé entre les parties le 22 octobre 2001, indiquant expressément comme adresse du preneur une adresse distincte de celle des lieux loués (43, rue Gérard à Paris dans le 13^e), démontrant par là-même que la preneuse n'habitait pas dans les lieux loués à Ivry-sur-Seine.

Un congé avec offre de renouvellement du bail commercial a été délivré par M. Y à M^{me} X le 28 août 2007 avec rappel des dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce dans sa rédaction en vigueur du 21 septembre 2000 au 6 août 2008.

En outre, les quittances adressées à M^{me} X par la société Foncia Val-de-Marne visent bien un local commercial.

Il s'en déduit que le bailleur avait manifesté lors de la signature du bail, sans équivoque, la volonté de faire bénéficier le preneur, qui n'était pas commerçant, du statut des baux commerciaux et qu'il a renoncé tacitement mais de façon certaine et en connaissance de cause à se prévaloir de la clause d'exclusion du statut tirée de l'absence d'immatriculation du locataire au registre du commerce.

Par ailleurs, la volonté réciproque et non équivoque exprimée par les parties les a liées, même si leurs relations se sont dégradées par la suite, dès lors que l'équivoque ne peut se déduire a posteriori d'un climat contentieux qui s'est développé entre les parties.

Enfin, M^{me} X reconnaît dans ses conclusions, avoir 'transformé ce local en lieu de vie coquet'; sa décision d'habiter dans le local commercial à compter d'une date indéterminée (dès lors qu'elle n'en rapporte pas

la preuve) et cette transformation du local aux fins de l'utiliser à titre de domicile est donc intervenue en violation de la clause de destination du bail lui imposant de solliciter et d'obtenir une autorisation expresse du bailleur pour modifier la destination du bail, de sorte que ce manquement à ses obligations contractuelles ne saurait lui permettre d'en tirer argument pour solliciter la non application des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

En conséquence, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, le bail critiqué est un bail de nature commerciale au titre de l'extension conventionnelle et le tribunal d'instance d'Ivry-sur-Seine devait se déclarer incompétent au profit du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, soit la juridiction de Créteil.

Il y a lieu d'infirmier le jugement de ce chef.

La cour doit néanmoins statuer sur le fond du litige dès lors qu'elle est juridiction d'appel relativement à la juridiction qu'elle estime compétente – la tribunal judiciaire de Créteil – par application de l'article 90 alinéa 2 du code de procédure civile et en raison de l'effet dévolutif de l'appel.

Sur la recevabilité des demandes de demandes de M^{me} X

L'article L. 145-60 du code de commerce dispose que toutes les actions dérivant d'un contrat de bail commercial se prescrivent par deux ans.

En outre, en matière de requalification de bail, le délai de prescription biennal court à compter de la date de conclusion du contrat, peu important que celui-ci ait été renouvelé par avenants successifs.

En l'espèce, M^{me} X indique dans ses conclusions que l'intention des parties aurait prétendument été, dès la conclusion du bail, à savoir le 1^{er} mars 1995, de consentir un bail

concernant un local d'habitation.

Toutefois, les pièces versées aux débats par M^{me} X montrent que sa première réclamation, au titre d'une requalification en bail d'habitation, résulte d'une lettre adressée par M^{me} X à M. Y le 14 janvier 2008.

En tout état de cause, M^{me} X a – pour la première fois par conclusions pour l'audience 12 octobre 2018 – formé une demande judiciaire de requalification du bail commercial en bail d'habitation.

Contrairement à ce qu'a décidé, d'office, le premier juge, il ne s'agit pas ici d'un moyen de défense au fond sur lequel la prescription est sans incidence, mais bien d'une demande additionnelle formée par M^{me} X le 12 octobre 2018, alors même que la fin de non-recevoir tirée de la prescription n'avait pas encore été invoquée par la société Foncia Val-de-Marne qui ne l'a invoquée que dans ses conclusions du 14 décembre 2018, à savoir postérieurement.

En conséquence, il y a lieu de déclarer irrecevable, pour cause de prescription depuis le 2 mars 1997, la demande de M^{me} X tendant à faire constater qu'elle serait titulaire d'un bail d'habitation en lieu et place d'un bail commercial ainsi que l'ensemble de ses autres demandes subséquentes qui en découlent.

Il y a dès lors lieu d'infirmier le jugement du 22 février 2019 du tribunal d'instance d'Ivry-sur-Seine sur ce point.

En tout état de cause et sur le fond, ainsi qu'il a été examiné ci-dessus aux fins de statuer sur la compétence du tribunal, le bail commercial signé entre M. Y et M^{me} X est de nature commerciale et ne saurait être requalifié en bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à infirmier le jugement sur les dépens et l'application qui y a été faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

M^{me} X, partie perdante, doit être condamnée aux dépens de première instance et d'appel ainsi qu'à payer à M. Y et la société Foncia Val-de-Marne, chacun, la somme de 800 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Infirmier le jugement ;

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Déclare que le tribunal d'instance d'Ivry-sur-Seine était incompétent à la date de sa saisine au profit du tribunal de grande instance de Créteil ;

Déclare irrecevables pour cause de prescription les demandes de M^{me} B X ;

Condamne M^{me} B X aux dépens de première instance et d'appel qui seront recouverts dans les termes de l'article 699 du code de procédure civile et à payer sur le fondement des

dispositions de l'article 700 du même code :

— la somme de 800 euros à M. Z Y et

— la somme de 800 euros à la société Foncia Val-de-Marne ;

Rejette toute autre demande ;

LE GREFFIER LE PRESIDENT