

Cour d'appel de Nîmes, 27 mai 2008, 05/02638

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	27/05/2008
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000018988448

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL COMMERCIAL - Domaine d'application - Bail d'un local dans lequel un fonds de commerce est exploité - / JDF

ARRÊT No 319 R. G. : 05 / 02638 TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NÎMES 07 juin 2005 SCI CARNOT C / Société C... X... Z... X... SCI BASIC COUR D' APPEL DE NÎMES CHAMBRE CIVILE 1ère Chambre A ARRÊT DU 27 MAI 2008 APPELANTE : SCI CARNOT poursuites et diligences de son Gérant en exercice, domicilié en cette qualité au siège social BP 1080 30014 NÎMES CEDEX représentée par la SCP POMIES- RICHAUD- VAJOU, avoués à la Cour assistée de Me Michèle ASSOULINE, avocat au barreau de PARIS INTIMÉS : Société C... X... poursuites et diligences de son Gérant en exercice, domicilié en cette qualité au siège social 21 rue Notre Dame 30000 NÎMES n' ayant pas constitué avoué assignée à personne habilitée Madame Marie Z... divorcée C... née le 25 Novembre 1948 à BEUCAIRE (32410) ...30000 NÎMES représentée par la SCP CURAT- JARRICOT, avoués à la Cour assistée de la SCP SARLIN CHABAUD, avocats au barreau de NÎMES Monsieur Gérard X... né le 30 Octobre 1941 à ORAN (ALGERIE) ...30000 NÎMES représenté par la SCP CURAT- JARRICOT, avoués à la Cour assisté de la SCP SARLIN CHABAUD, avocats au barreau de NÎMES INTERVENANTE VOLONTAIRE : SCI BASIC poursuites et diligences de son Gérant en exercice, domicilié en cette qualité au siège social 68 rue des Flandres 75019 PARIS représentée par la SCP POMIES- RICHAUD- VAJOU, avoués à la Cour assisté par Maître ASSOULINE, avocat au barreau de PARIS ORDONNANCE DE CLÔTURE rendue le 29 Février 2008. COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ : M. Pierre BOUYSSIC, Président, Mme Christine JEAN, Conseiller, M. Serge BERTHET, Conseiller, GREFFIER : Mme Véronique VILLALBA, Greffier lors des débats et du prononcé de la décision, DÉBATS : à l' audience publique du 25 Mars 2008, où l' affaire a été mise en délibéré au 27 Mai 2008, Les parties ont été avisées que l' arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au Greffe de la Cour d' Appel, ARRÊT : Arrêt contradictoire, prononcé et signé par M. Pierre BOUYSSIC, Président, publiquement, le 27 Mai 2008, date indiquée à l' issue des débats, par mise à disposition au Greffe de la Cour. * ** EXPOSÉ DES FAITS, DE LA PROCÉDURE ET DES PRÉTENTIONS DES PARTIES Par acte sous seing privé du 15 octobre 1974, les hoirs A... ont donné à bail commercial à la Société C... X... représentée par Madame C..., divers locaux situés en rez- de- chaussée de l' immeuble situé ...et 3 place de l' Ecluse pour l' exercice d' une activité de Laverie- Pressing ou tout autre commerce à l' exception de ceux malodorants ou bruyants. Ce bail prenait effet le 1er janvier 1975 et avait pour terme le 31 décembre 1983. Le 4 mai 1983, les bailleurs ont délivré congé avec offre de renouvellement. Par acte sous seing privé du 11 juillet 1984, le bail renouvelé a été conclu sur les mêmes locaux pour neuf ans à effet du 1er janvier 1984. Le 26 juin 1989, Monsieur X... et Madame Z... divorcée C... s' immatriculaient au registre du commerce et des sociétés pour l' exercice de l' activité de pressing, ... Le 25 mai 1993, le bail commercial était à nouveau renouvelé avec effet au 1er janvier 1993 pour expirer le 31 décembre 2001. Un avenant à ce bail était signé le 8 octobre 1986 entre les hoirs A... et la Société C... X... précisant que " le local commercial situé à gauche de l' entrée de l' immeuble sis ...et 3

place de l' Ecluse fait seul l' objet de la location consentie par contrat du 11 juillet 1984 à effet du 1er janvier 1984 " et ramenant à 28. 000 F par an le loyer fixé à 42. 000 F par an. L' article mettant à la charge de la Société C... X... l' obligation d' entretenir la chaudière alimentant le chauffage du deuxième étage était supprimé. Les hoirs A... constituaient les deux corps de l' immeuble en copropriété selon règlement et état descriptif du 22 juillet 1986. Le 30 juin 1997, la SCI CARNOT a acquis les lots 1 à 18 de l' immeuble situé ...et les lots 4, 5 et 6 de l' immeuble sis 3 place de l' Ecluse. Elle en a informé Monsieur X... et Madame Z... par courrier du 26 février 1997. Le 26 juin 2001, cette société a fait signifier à la " Société C... X... PRESSING " un congé avec offre de renouvellement pour le 31 décembre 2001 moyennant un loyer annuel de 156. 000 F. Par courrier du 5 septembre 2001, établi à l' enseigne d' " EUROPRESSING ", Monsieur X... informait la SCI CARNOT de ce que le principe du renouvellement était accepté mais le nouveau loyer proposé refusé et demandait la fixation de ce loyer en fonction de la variation de l' indice INSEE du coût de la construction. Par courrier du 14 février 2002, la Société LANGUEDOC PROVENCE, mandataire de la SCI CARNOT, informait la Société C... X... que le bail était terminé à compter du 1er janvier 2002 et que les sommes versées correspondaient à une indemnité d' occupation. Par lettre recommandée avec accusé de réception du 29 avril 2002, Monsieur X... contestait la cessation du bail selon lui renouvelé le 1er janvier 2002, seul le montant du loyer proposé ayant été contesté. Le 22 avril 2002, la Commission Départementale de Conciliation était saisie par Monsieur B... responsable de la SA ACTIO exploitant la SCI CARNOT. Le 13 juin 2002, cette commission a émis l' avis que " la preuve de l' existence d' une modification notable des éléments servant à déterminer la valeur locative du local loué n' est pas rapportée en l' état du dossier ". Le 22 juillet 2002, la SCI CARNOT a fait délivrer à la " Société C... X... PRESSING " sommation d' avoir à quitter les lieux dans un délai de 6 mois. Par exploit du 5 décembre 2002, la SCI CARNOT a fait assigner devant le Tribunal de Grande Instance de NÎMES la Société " C... X... PRESSING " aux fins de voir constater la validité du congé du 26 juin 2001 aux motifs que la société de fait C... X..., non immatriculée au registre du commerce et des sociétés ne pouvait bénéficier du statut des baux commerciaux ni du droit au renouvellement. Elle entendait voir ordonner sous astreinte l' expulsion du locataire et de tout occupant de son chef à compter du 29 janvier 2003 et obtenir condamnation du locataire à lui payer la somme de 23. 782, 05 ? à titre d' indemnité d' occupation pour la période du 1er janvier 2002 au 29 janvier 2003 augmentée en tant que de besoin jusqu' au départ effectif. Elle sollicitait l' allocation d' une somme de 1. 000 ? en application de l' article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile. Par jugement prononcé le 26 mai 2003, le Tribunal de Grande Instance de NÎMES a déclaré nulle l' assignation délivrée à l' encontre de la Société C... X... PRESSING et déclaré irrecevable l' intervention volontaire de Monsieur X... et de Madame Z.... Par exploit du 30 janvier 2004, la SCI CARNOT a assigné la Société C... X..., Madame Marie Z... et Monsieur Gérard X... devant le Tribunal de Grande Instance de NÎMES pour les voir déclarer occupants sans droit ni titre depuis le 1er janvier 2002, obtenir leur expulsion à défaut de libération des lieux dans le délai d' un mois ainsi que la condamnation de Madame

Z... et de Monsieur X... à payer la somme de 31. 686, 60 ? par an à compter du 1er janvier 2002 à titre d'indemnité d'occupation. Par jugement du 7 juin 2005, le Tribunal de Grande Instance de NÎMES a statué comme suit : " Rabat l'ordonnance de clôture, verse au dossier les conclusions déposées par la Société Civile Immobilière CARNOT, Monsieur Gérard X... et Madame Marie Z..., et la Société Civile Immobilière BASIC, le jour de la clôture et reclôture la procédure à la date du 9 décembre 2004 ; Rejette les exceptions d'irrecevabilité et de défaut de qualité soulevées par Monsieur X... et Madame Z... à l'encontre de la SCI CARNOT ; Dit que Monsieur X... et Madame Z..., tous deux immatriculés au registre du commerce, sont les co-titulaires du bail commercial des locaux qu'ils louent à la SCI CARNOT, ...; Rejette en conséquence la demande d'expulsion de Monsieur X... et Madame Z... présentée par la SCI CARNOT ; Dit que la SCI CARNOT est, en application de l'article L 145- 10 du Code de Commerce, forclosée pour pouvoir exercer son option de refus de renouvellement avec paiement d'une indemnité d'éviction et rejette également cette demande de la SCI CARNOT ; Dit que le bail commercial de Monsieur X... et Madame Z... se trouve définitivement renouvelé aux clauses, conditions et prix du bail expiré ; Déclare irrecevable l'intervention volontaire accessoire de la SCI BASIC ; Dit n'y avoir lieu à allocation de dommages et intérêts, au profit de Monsieur X... et Madame Z... ; Condamne enfin la SCI CARNOT à régler à Monsieur X... et Madame Z... la somme de 1. 500 ? par application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile et les entiers dépens ". La SCI CARNOT a relevé appel de cette décision. Pour l'exposé du détail des prétentions et moyens des parties devant la Cour, il est expressément fait référence à leurs conclusions récapitulatives signifiées le :- 23 février 2007 pour la SCI CARNOT,- 18 janvier 2008 pour la SCI BASIC,- 26 février 2008 pour Madame Z... divorcée C... et Monsieur Gérard X.... La SCI CARNOT présente les demandes suivantes : " Au principal :- Constaté que le premier jugement du 26 mai 2003 du Tribunal de Grande Instance de NÎMES n'a pas jugé dans son dispositif que le congé du 26 juin 2001 était nul ; - Juger que les consorts C... X... sont prescrits au titre de la prescription biennale de l'article L 145- 60 du Code de Commerce, pour invoquer la nullité du congé du 26 juin 2001 ; - Juger qu'en application de l'article 1356 du Code Civil, les consorts C... X... ne peuvent révoquer l'aveu judiciaire qu'ils ont formulé, en reconnaissant le congé du 26 juin 2001 valide ; - En conséquence, juger que le congé délivré le 26 juin 2002 à la Société C... X... PRESSING est valide ; Au principal :- Constaté que la Société C... X..., seule titulaire du bail depuis 1974, soit 32 ans, n'est pas immatriculée au registre du commerce et des sociétés ; - Juger que Madame Marie-Dominique Z... divorcée C... et Monsieur Gérard X... ne sont pas titulaires du bail commercial renouvelé pour la dernière fois le 25 mai 1993, avec les hoirs A..., aux droits de qui elle est aujourd'hui, relatif aux locaux ...et 3 place de l'Ecluse à NÎMES ; - En application des articles L 145- 1 et L 145- 8 du Code de Commerce, juger que ni la Société C... X... ni Madame Marie- Dominique Z... divorcée C..., ni Monsieur Gérard X... ne bénéficient du Statut des baux commerciaux, ni du droit au renouvellement ; - En conséquence, juger que la Société C... X..., Madame Marie- Dominique Z... divorcée C..., Monsieur Gérard X... sont occupants sans droit ni titre des locaux visés ci-dessus ; - Ordonner l'expulsion de la Société C...

X..., Madame Marie- Dominique Z... divorcée C..., Monsieur Gérard X... et tous occupants de leur chef, dès la signification de l' arrêt à intervenir, avec le concours de la force publique et du Commissaire de Police si besoin est ;- Ordonner la séquestration des biens, objets et mobiliers, se trouvant dans les lieux, aux frais solidaires de Madame Marie- Dominique Z... divorcée C..., Monsieur Gérard X..., dans tel garde meubles choisi par le propriétaire ;- Condamner solidairement Madame Marie- Dominique Z... et Monsieur Gérard X... à lui payer une indemnité d' occupation de 32. 000 ? par an, taxes et charges en sus, à compter du 1er janvier 2002, jusqu' à leur départ effectif des lieux ;- Condamner solidairement Madame Marie- Dominique Z... divorcée C... et Monsieur Gérard X... à lui payer les rappels d' indemnités d' occupation depuis le 1er janvier 2002 jusqu' à leur départ effectif des lieux, outre les intérêts au taux légal à compter de chaque échéance ;- Les condamner solidairement ou tout autre succombant aux entiers dépens ;- Subsidiairement :- Lui donner acte de ce qu' elle exerce son droit d' option et qu' elle refuse le renouvellement, avec offre d' indemnité d' éviction ;- Désigner un expert, avec mission de fournir à la juridiction compétente tous les éléments permettant d' apprécier l' indemnité d' occupation due solidairement par Madame Marie- Dominique Z... divorcée C... et Monsieur Gérard X... à compter du 1er janvier 2002 jusqu' à leur départ effectif des lieux ;- Fixer le montant de l' indemnité d' occupation provisionnelle due pendant la durée de l' instance à la somme de 2. 700 ? par mois ;- Plus subsidiairement encore :- Adjoindre à la mission de l' expert l' évaluation de l' indemnité d' éviction ;- Dans tous les cas :- Débouter les consorts C... X... de l' intégralité de leurs demandes, et notamment de leur demande de dommages et intérêts ;- Condamner solidairement Madame Marie- Dominique Z... divorcée C... et Monsieur Gérard X... à lui payer la somme de 6. 000 ? en application de l' article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;- Condamner solidairement Madame Marie- Dominique Z... divorcée C... et Monsieur Gérard X... aux entiers dépens ". Madame Z... divorcée C... et Monsieur X... demandent à la Cour de :- Dire et juger que la SCI BASIC n' a notifié aucun acte ni conclusion valablement en 1ère instance et qu' à tout le moins les conclusions déposées par la SCI BASIC devant les premiers juges sont nulles et de nul effet ;- Dire et juger que la SCI BASIC n' est pas partie, que son intervention volontaire devant la Cour n' est pas recevable et que son appel incident n' est pas recevable non plus ;- En conséquence, déclarer irrecevable la SCI BASIC en son appel incident et en toutes ses demandes devant la Cour pour les motifs ci- dessus exposés ;- En tout état de cause, la débouter de ses demandes ;- Dire et juger la SCI CARNOT irrecevable, et en tous cas mal fondée en toutes ses demandes, fins et conclusions et en son appel du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NÎMES le 7 juin 2005 ;- Au fond ;- Débouter la SCI CARNOT de l' ensemble de ses demandes ;- Au principal ;- Dire et juger valide le bail commercial conclu entre les hoirs A... aux droits desquels se trouve aujourd' hui la SCI CARNOT et éventuellement la SCI BASIC et, Madame C... et Monsieur X..., co- titulaires indivis du bail ;- Dire et juger que le bail commercial dont il s' agit, inclut l' intégralité des locaux sis ...et 3 place de l' Ecluse, incluant eux- mêmes le lot no4 à usage de garage que prétend avoir acquis la SCI BASIC ;- Dire et juger nul et de nul effet le congé du 26 juin 2001 pour les causes sus- énoncées ;- Subsidiairement,

et pour le cas où le congé est jugé valide ; - Dire et juger que ce congé ouvre droit au renouvellement du bail du 25 mars 1993 à leur profit ; - Dire et juger que ce bail est renouvelé à compter du 1er janvier 2002 au loyer en cours à la date du 31 décembre 2001 ; - Dire et juger le bailleur déchu de son droit d'option ; - Débouter la SCI CARNOT et la SCI BASIC de toutes leurs demandes, fins et conclusions, spécialement quant au paiement d'une indemnité d'occupation et à la restitution des lieux ; - Plus subsidiairement ; - Condamner la SCI CARNOT et la SCI BASIC solidairement à leur payer le montant de l'indemnité d'éviction que justifierait le refus de renouvellement de leur bail ; - A titre infiniment subsidiaire ; - Instituer aux frais de la SCI CARNOT et de la SCI BASIC une mesure d'expertise à l'effet de chiffrer le montant de l'indemnité d'occupation éventuellement dû et le montant de l'indemnité d'éviction dû par la SCI CARNOT et la SCI BASIC ; - Condamner la SCI CARNOT et la SCI BASIC solidairement à leur payer la somme de 10.000 ? par application des dispositions de l'article 1382 du Code Civil, et au paiement de la somme de 5.000 ? par application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; - Les condamner sous la même solidarité au paiement des entiers dépens de première instance et d'appel ". La SCI BASIC conclut en qualité d' " intimée, appelante incidente et intervenante volontaire " en ces termes : " Ordonner la jonction entre la procédure d'appel à l'encontre du jugement du Tribunal de Grande Instance de NÎMES du 7 juin 2005 (RG 05 / 2638), et la procédure de contredit introduite par la SCI BASIC en date du 24 juillet 2007, à l'encontre du jugement du Tribunal d'Instance de NÎMES en date du 10 juillet 2007 ; - Faire droit audit contredit ; - Déclarer le Tribunal d'Instance de NÎMES compétent pour statuer sur la qualité d'occupants sans droit ni titre des consorts C... X... ; - En vertu de l'article 89 du Nouveau Code de Procédure Civile, évoquer le fond ; - Juger que les consorts C... X... sont occupants sans droit ni titre du lot no4 ; - Subsidiairement ; - Sur la procédure d'appel incident de la SCI BASIC à l'encontre du jugement du 7 juin 2005 du Tribunal de Grande Instance de NÎMES :- Déclarer recevable son appel incident ; - Infirmier le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevable son intervention volontaire en première instance ; - Juger que cette intervention volontaire est recevable ; - Plus subsidiairement ; - Vu l'article 554 du Nouveau Code de Procédure Civile ; - Juger recevable son intervention volontaire en cause d'appel ; - En tout état de cause, sur le bien fondé ; - Au principal :- En application des articles L 145- 1 et L 145- 8 du Code de Commerce, juger que ni la Société C... X..., ni Madame C..., ni Monsieur X... ne bénéficient du Statut des baux commerciaux, ni du droit au renouvellement, la Société C... X... n'étant pas immatriculée au registre du commerce et des sociétés et Madame Marie- Dominique Z... divorcée C... ainsi que Monsieur Gérard X... n'étant pas titulaires du bail commercial ; - En conséquence, juger que l'absence de droit au renouvellement s'applique également au lot no4, et ce, si par extraordinaire la Cour considérait que ledit lot est inclus dans le bail commercial ; - En conséquence, ordonner l'expulsion des consorts C... X... et de la Société C... X... et de tous occupants de leur chef du lot no4 situé ...et ce, dès signification de l'arrêt à intervenir, avec l'assistance du Commissaire de Police et du serrurier ; - A titre infiniment subsidiaire ; - Juger que le lot no4, situé ..., a été exclu du bail commercial par avenant en date du 8 octobre 1986 et que

les consorts C... X... sont occupants sans droit ni titre dudit lot ; - En conséquence, ordonner l' expulsion des consorts C... X... et de la Société C... X... et de tous occupants de leur chef du lot no4 situé ..., et ce dès signification de l' arrêt à intervenir, avec l' assistance du Commissaire de Police et du serrurier ; - Débouter les consorts C... X... et la Société C... X... de toutes leurs demandes ; - Condamner solidairement Madame Marie- Dominique Z... divorcée C... et Monsieur Gérard X... à lui payer la somme de 2. 000 ? au titre de l' article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; - Condamner solidairement Madame Marie- Dominique Z... divorcée C... et Monsieur Gérard X... en tous les dépens de la présente intervention volontaire ". La clôture de la procédure a été prononcée par ordonnance du 29 février 2008. MOTIFS :- Sur le bail commercial et le droit au renouvellement Attendu que la SCI CARNOT se prévaut de l' absence d' immatriculation au registre du commerce et des sociétés de la Société C... X..., selon elle seule titulaire du bail commercial depuis 1974, et dénie à cette société le bénéfice du Statut des baux commerciaux ; Attendu que l' absence d' immatriculation de la Société C... X... et donc l' absence de personnalité morale n' est pas contestée ; Attendu que ni le bail initial du 15 octobre 1974 ni les baux renouvelés ne mentionnent la nature juridique de la Société C... X... ; que dans les actes et courriers ultérieurs, cette société est tantôt représentée par Madame Z... divorcée C... tantôt par Monsieur X... ; que ces derniers exercent dans les locaux loués l' activité de Laverie- Pressing depuis la date du bail initial, qu' ils exploitent ensemble le fonds de commerce et ont la jouissance des locaux et dépendances ; que les quittances de loyer établies par Monsieur A... " ont toujours été aux noms de Monsieur X... C... " ; que le compte de la Banque Populaire du Midi sur lequel les loyers sont débités a été ouvert le 11 septembre 1984 au nom de la société de fait X... C... " PRESSING EUROPRESS " avec pour titulaires Monsieur X... et Madame Z... ; Attendu que Madame Z... et Monsieur X... sont l' un et l' autre immatriculés au registre du commerce avec mention de l' exploitation du fonds de Laverie- Pressing dans le cadre d' une association de fait entre eux ; Attendu que Madame Z... et Monsieur X... ont ensemble effectivement créé un fonds de commerce de Laverie- Pressing, qu' ils acquittent les charges du fonds sur un même compte bancaire dont ils sont co- titulaires ayant la volonté de partager les bénéfices et de contribuer aux pertes, qu' ils exploitent effectivement en commun leur fonds depuis 1974 dans les locaux loués au nom de la société entre eux créé et qu' ils ont toujours payé les loyers et charges sur le compte dont ils sont co- titulaires ; que la preuve d' une société de fait entre Monsieur X... et Madame C... est donc rapportée ; Attendu que la société de fait, dépourvue de personnalité morale, ne peut contracter en son nom ; que contrairement aux assertions de l' appelante, les associés de fait sont comme à juste titre retenu par le Tribunal, co- titulaires indivis du bail commercial ; qu' il n' y a eu ni transfert ni cession du bail commercial à leur profit ni substitution du locataire ; que le droit au bail comme les autres éléments du fonds de commerce ont toujours appartenu indivisément aux associés de fait, que Monsieur X... et Madame Z... bénéficient donc du Statut des baux commerciaux ; - Sur le congé Attendu que Monsieur X... et Madame C... sont mal fondés à exciper de la nullité du congé délivré à la Société C... X... alors qu' ils ont fait établir le bail initial, les baux renouvelés et

l'avenant au nom de la société de fait constituée entre eux ; qu' ils n' ont pas agi dans le délai de deux ans de ce congé pour en contester la validité qui est acquise ; Attendu qu' il est justifié de l' immatriculation au registre du commerce de Monsieur X... et de Madame Z... depuis le 26 juin 1989 ; que ceux- ci exploitent effectivement le fonds de commerce de pressing dont ils sont propriétaires indivis dans les lieux loués et comme précédemment explicité ils sont co- titulaires indivis du bail de sorte que les conditions énoncées par les articles L 145- 1 et L 145- 8 du Code de Commerce sont réunies ; que Monsieur X... et Madame C... bénéficient chacun du droit au renouvellement ; que ce droit d' ordre public est inhérent au statut des baux commerciaux et ne peut être dénié au visa de l' article 1872- 1 du Code Civil dont il résulterait, selon l' appelante, la création d' obligation pour les associés de fait et non de droits ; Attendu que le congé avec offre de renouvellement a été délivré le 26 juin 2001 pour le 31 décembre 2001 ; que par courrier recommandé avec accusé de réception, le renouvellement a été accepté par Monsieur X... au nom de la société de fait ; que seul le montant du loyer proposé était contesté ; que le bailleur a saisi au mois d' avril 2002 la Commission Départementale de Conciliation appelée à émettre un avis sur le montant du loyer du bail renouvelé mais n' a pas saisi le juge des loyers commerciaux ; Attendu qu' en application de l' article L 145- 60 du Code de Commerce, à défaut d' action dans le délai de deux années, le bail se trouve définitivement renouvelé au prix antérieur ; qu' en l' espèce, le bail est arrivé à expiration le 31 décembre 2001 ; que l' assignation délivrée par la SCI CARNOT à la Société C... X... le 5 décembre 2002 a été annulée par jugement du 26 mai 2003, devenu définitif en conséquence du désistement de la SCI CARNOT de l' appel qu' elle avait relevé ; que ni Monsieur X... ni Madame C... n' ont été assignés devant le Tribunal de Grande Instance de NÎMES dans le cadre de cette procédure ; que l' action tendant à dénier à ceux- ci le statut des baux commerciaux, à valider le congé et obtenir leur expulsion a été engagée par exploit du 30 janvier 2004 sans qu' aucune action en fixation du loyer du nouveau bail ne soit non plus exercée dans les deux ans de la date du renouvellement accepté par le locataire ; que les quittances et courriers adressés à Monsieur X..., à Monsieur et Madame X... dès 1997 visant leur qualité de " locataire de l' immeuble ..." (courrier du 26 février 1997) confirment que la SCI CARNOT n' ignorait pas l' absence de personnalité morale de la Société C... X... ni l' identité des locataires ; que la SCI CARNOT ne peut se prévaloir d' une suspension de la prescription du 5 décembre 2002 au 26 mai 2003 alors qu' elle n' était aucunement empêchée d' agir contre Monsieur X... et Madame C... qu' elle connaissait comme locataires ; qu' elle n' a pas fait délivrer assignation à Monsieur X... ni à Madame C... pour voir fixer le prix du nouveau bail ni pour leur dénier le statut des baux commerciaux en dépit des informations dont elle disposait sur la société de fait, sur les associés qualifiés dans ses courriers de locataires et les conséquences en résultant sur le titulaire du bail commercial, cette connaissance étant d' ailleurs confirmée par les renseignements par elle fournis dans la saisine de la commission de conciliation reprenant les éléments dont elle disposait auparavant ; que la SCI CARNOT pouvait dans les deux ans du renouvellement agir en fixation du prix du bail renouvelé, les droits de Monsieur X... et de Madame C... au statut n' ayant pas non plus été contestés

dans ce délai ; Attendu que le Tribunal a donc à bon droit retenu que le bail expiré le 31 décembre 2001 s' est définitivement renouvelé aux clauses et conditions de l' ancien bail et notamment au prix de ce bail ; qu' en conséquence, Monsieur X... et Madame C... sont restés locataires réguliers et non occupants sans droit ni titre comme soutenu à tort par l' appelante ; Attendu que le bailleur ne peut plus exercer son droit d' option en conséquence de la prescription et du renouvellement du bail aux conditions du bail expiré acquis par les locataires ; Attendu que le rejet des demandes principales et subsidiaires de la SCI CARNOT sera donc confirmé ; qu' il n' y a lieu ni à expulsion ni à indemnité d' occupation ni à indemnité d' éviction ni à expertise ; Attendu que la demande de dommages et intérêts présentées par Monsieur X... et Madame C... n' est ni justifiée ni motivée ; qu' elle sera rejetée ; Attendu que l' équité justifie d' allouer à Monsieur X... et Madame C... la somme supplémentaire de 2. 000 ? en application de l' article 700 du Code de Procédure Civile ;- Sur l' intervention de la SCI BASIC Attendu qu' il n' y a pas lieu d' ordonner la jonction entre la présente instance et la procédure de contredit engagée par la SCI BASIC contre un jugement du Tribunal d' Instance de NÎMES ; que la jonction ne peut en effet être ordonnée pour permettre à une partie d' échapper aux règles de recevabilité de l' intervention fixées par le Code de Procédure Civile ; qu' il sera statué par arrêt distinct sur le contredit et les demandes formées dans ce cadre par la SCI BASIC ; Attendu que la SCI BASIC justifie de conclusions devant le Tribunal notifiées le 5 novembre 2004 aux défendeurs et déposées au Greffe du Tribunal de Grande Instance le 8 novembre 2004 portant mention du Cabinet TOURNIER ET ASSOCIES comme avocat de cette SCI ; qu' il n' est pas démontré que cet avocat n' était pas le Conseil de la SCI BASIC ; que les exigences prescrites par les articles 814 et suivants du Code de Procédure Civile ont donc été respectées ; que l' intervention volontaire de la SCI BASIC devant le Tribunal de Grande Instance est recevable ; Attendu que devant cette juridiction, la SCI BASIC devenue propriétaire du lot no4 à usage de garage " faisait siennes les conclusions développées par la SCI CARNOT " tendant à voir déclarer Monsieur X... et Madame C... non titulaires du bail commercial, obtenir leur expulsion ainsi que leur condamnation à payer une indemnité d' occupation et subsidiairement à voir refuser le renouvellement ; Attendu que ces demandes ont été à juste titre rejetées par le Tribunal pour les motifs précédemment développés ; que la SCI BASIC n' invoque au soutien de ces prétentions, aucun moyen non invoqué par la SCI CARNOT, se reportant expressément et exclusivement aux moyens exposés par celle- ci ; qu' elle sera donc déboutée des fins de son intervention accessoire pour les motifs ci- dessus exposés ; que les prétentions présentées par la SCI BASIC devant la Cour tendant à entendre dire que le lot no4 n' est pas inclus dans le bail commercial et qu' il a été exclu de ce bail en conséquence de l' avenant de 1986, n' ont pas été soumises au premier juge et constituent des demandes propres à la SCI BASIC non accessoires aux prétentions de la SCI CARNOT ; qu' elles tendent à soumettre à la Cour un litige nouveau et distinct sur lequel il est statué dans le cadre de la procédure du contredit ; que dès lors, comme expressément soulevé par les consorts X...- C... en page 26 de leurs écritures récapitulatives, ces demandes doivent être déclarées irrecevables dans le cadre de la présente instance ; Attendu que la SCI

BASIC supportera la charge de ses propres dépens ; Attendu que la SCI CARNOT succombe en son recours et sera condamnée aux dépens autres que ceux exposés par la SCI BASIC ; * ** PAR CES MOTIFS, LA COUR, après en avoir délibéré conformément à la loi, Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort, Dit l' appel de la SCI CARNOT régulier et recevable en la forme ; Vu les articles 325 et suivants, 367, 368 à 554 et suivants du Code de Procédure Civile ; Dit n' y avoir lieu à jonction avec la procédure de contredit engagée par la SCI BASIC ; Réforme le jugement déféré en ce qu' il a déclaré irrecevable l' intervention volontaire de la SCI BASIC ; Dit cette intervention accessoire recevable mais mal fondée ; Dit irrecevables dans le cadre de la présente instance les demandes de la SCI BASIC tendant à voir dire non inclus dans le bail commercial le lot no4 et à le voir exclure de ce bail ; Confirme le jugement déféré en toutes ses autres dispositions ; Condamne la SCI CARNOT à payer à Monsieur X... et Madame Z... la somme supplémentaire de 2. 000 ? en application de l' article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; Déboute Monsieur X... et Madame C... de leur demande de dommages et intérêts ; Condamne la SCI CARNOT aux dépens exposés par Madame Z... et Monsieur X... qui seront distraits au profit de la SCP CURAT- JARRICOT, avoués, sur ses affirmations de droit ; Dit que la SCI BASIC conservera la charge de ses propres dépens ; Arrêt signé par M. BOUYSSIC, Président et par Mme VILLALBA, Greffier.

RÉFÉRENCE

JURI, 27 mai 2008. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000018988448> (consulté le 26 juin 2026).