

Cour d'appel, Lyon, 8e chambre, 30 Mars 2022 – n° 20/07216

Cour d'appel

Lyon 8e chambre

30 Mars 2022

Répertoire Général : 20/07216

Contentieux Judiciaire

N° RG 20/07216

N° Portalis DBVX-V-B7E-NJT5

Décision du

TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de LYON

Au fond

du 17 décembre 2020

RG : 20/06695

G.

B.

B.

C/

L.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRÊT DU 30 MARS 2022

APPELANTS :

Mme Martine G.

[...]

[...]

M. Guillaume B.

[...]

[...]

Mme Marie B. épouse D.

[...]

[...]

Représentés par Me Olivier P.-G. de la SELARL DPG, avocat au barreau de LYON, toque : 1037

INTIMÉ :

M. Philippe L.

[...]

[...]

Représenté par Me Florian C. de la SELARL C. L. ASSOCIES, avocat au barreau de LYON, toque : 259

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : 11 Janvier 2022

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 14 Février 2022

Date de mise à disposition : 30 Mars 2022

Audience présidée par Christine SAUNIER-RUELLAN, magistrat rapporteur, sans opposition des parties dûment avisées, qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré, assisté pendant les débats de William BOUKADIA, greffier.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Christine SAUNIER-RUELLAN, président

- Karen STELLA, conseiller

- Véronique MASSON-BESSOU, conseiller

Arrêt Contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties présentes ou représentées en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Christine SAUNIER-RUELLAN, président, et par William BOUKADIA, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

Suivant bail sous seings privés fait à VERNAISON le 2 Janvier 1995, feu monsieur André G. a donné en location à monsieur Philippe L. une maison particulière sise [...], aujourd'hui [...], à usage exclusif de cabinet médical.

Ce bail à usage professionnel a été renouvelé aux mêmes conditions pour une nouvelle période de 3 années à compter du 22 mai 1997.

L'indivision G., représentée par monsieur André G., madame Marie-Annick G. épouse B. et madame Martine G., ont autorisé monsieur L. le 28 janvier 2001 à déposer un permis de construire afin d'aménager le garage en salle d'attente.

Selon les bailleurs un nouveau bail professionnel serait intervenu pour tenir compte de cette adjonction le 28 janvier 2001 pour une durée de 9 années à compter du 1er janvier 2001 pour se terminer le 31 décembre 2009.

Le dit bail aurait été renouvelé tacitement pour la même durée de 9 ans, du 1er janvier 2010 jusqu'au 31 décembre 2018 selon l'indivision G. en l'état des dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 qui permettrait une reconduction pour la même durée.

L'indivision G. ayant signé un compromis de vente de l'ensemble immobilier loué jusqu'à présent au docteur L., son bail a été dénoncé pour son échéance du 31 décembre 2018, par acte extrajudiciaire du 26 juin 2018.

Soutenant tout à la fois que le bail de 2001 lui serait inopposable et qu'en tout état de cause la reconduction tacite du contrat expirait, au mieux des intérêts des bailleurs au 31 décembre 2021, le docteur L. refusait de quitter les lieux au 31 décembre 2018 considérant comme dépourvu de pertinence et sans effet le congé à lui délivré pour cette date.

Après échec d'une procédure en référé, par assignation du 30 septembre 2020, les consorts G. ont assigné devant le tribunal judiciaire de Lyon leur ancien locataire à l'effet de voir constater la résiliation de plein droit du bail liant les parties fait le 28 janvier 2001, à la date du 31 décembre 2018, avec toutes les conséquences ordinaires en pareille matière touchant à l'expulsion de l'occupant.

Par jugement dont appel en date du 17 décembre 2020, le tribunal judiciaire de Lyon a :

- déclaré opposable au locataire le bail à usage professionnel en date du 28 janvier 2001 et dit qu'à son échéance au 31 décembre 2009, ledit bail a été reconduit tacitement pour une durée de 6 ans jusqu'au 31 décembre 2015, puis à nouveau 6 ans jusqu'au 31 décembre 2021,
- débouté les bailleurs de leurs demandes, les condamnant solidairement à payer à monsieur L. la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens de la procédure.

Les consorts G. B. ont relevé appel de cette décision dont ils demandent une réformation partielle car ce serait à bon droit que le tribunal aurait considéré comme valable et opposable au docteur L. le bail signé en 2001 comme ayant été signé tout à la fois par monsieur André G. qui avait capacité de le faire étant usufruitier de ce bien et par le docteur L. lui même qui avait sollicité avenant au contrat à l'effet de pouvoir transformer un garage en salle d'attente.

Par contre, ce serait à tort que le tribunal aurait considéré que la durée du bail de renouvellement ne pouvait être que de six ans alors que le bail initial était de neuf ans, cela sur la base de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986, applicable à l'espèce, lequel stipule que le renouvellement de contrat est de même durée que le contrat initial.

Il y aurait lieu selon eux de considérer que la durée initiale de 9 années, à effet du 1er janvier 2001 est égale à celle du bail renouvelé au 1er janvier 2010, soit 9 ans jusqu'au 31 décembre 2018. Ce serait bien pour cette échéance du 31 décembre 2018 que monsieur Philippe L. aurait reçu un congé valable par acte d'huissier du 26 juin 2018.

Il est donc à nouveau demandé de :

- constater la résiliation de plein droit du bail liant les parties fait le 28 janvier 2001, à la date du 31 décembre 2018,
- d'ordonner à monsieur Philippe L. de libérer les lieux occupés depuis le 1er janvier 2019, sous astreinte comminatoire et définitive de 500 euros par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir,
- d'ordonner son expulsion,
- de condamner monsieur Philippe L. à payer aux consorts G. B. une indemnité de 20.000 € à titre de dommages-intérêts,
- de condamner monsieur Philippe L. à payer une indemnité d'occupation.

A titre subsidiaire, en cas de confirmation du jugement, il y aurait lieu de plus fort de constater la résiliation de plein droit du bail au 31 décembre 2021.

En tout état de cause il est demandé une somme de 10.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et une condamnation de l'adversaire aux dépens.

A l'opposé monsieur le docteur Philippe L. persiste à soutenir que le bail de 2001 ne lui est pas opposable pour n'en avoir pas été destinataire et pour avoir été signé par une personne non habilitée à le faire par l'indivision bailleresse.

Seul le bail du 22 mai 1997 lierait les parties et le renouvellement tacite de ce bail impliquerait sa reconduction jusqu'au 21 mai 2024.

Par voie de conséquence, le congé délivré pour le 31 décembre 2018 serait sans effet et il conviendrait bien de rejeter sur ce fondement l'ensemble des demandes de l'indivision touchant à son expulsion.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de confirmer le jugement en ce qu'il reconnaît valable le contrat du 28 janvier 2001 et dit bien que, si sa durée initiale a été de 9 ans expirant en décembre 2009, les reconductions subséquentes du fait de la loi précitée n'ont pu être que d'une durée de 6 ans, ce qui fait que le locataire bénéficie d'un délai jusqu'en décembre 2021 rendant sans effet le congé erroné délivré en 2018.

Après rejet de l'ensemble des demandes de l'indivision G. B., il y aurait lieu de la condamner reconventionnellement à lui payer une somme de 10.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et à prendre en charge les entiers dépens.

SUR QUOI LA COUR

Dans un premier temps les parties s'opposent sur le point de savoir quel bail les liait au jour de l'envoi du congé daté du 26 juin 2018 : Soit celui du 22 mai 1997, soit celui du 28 janvier 2001, étant entendu que si le dernier bail signé est considéré comme valable et opposable au docteur L., cela rend sans objet tout débat sur la validité du premier.

Monsieur le docteur L. reproche au bail de 2001 d'avoir été signé par le seul monsieur André G., ès qualités de bailleur, sans autorisation de l'indivision G. B. propriétaire du bien et de ce qu'il n'aurait été destinataire d'aucun exemplaire de ce contrat, dont il ignorait l'existence jusqu'à l'introduction de l'instance par ses adversaires.

Cependant, il est constant que feu monsieur André G. était bien à l'époque usufruitier de ce bien pour avoir recueilli la succession de son épouse au décès de celle-ci, avec laquelle il était commun en biens, meubles et acquêts et que par application des dispositions de l'article 595 du code civil, l'usufruitier peut par lui même donner à bail le bien grevé d'usufruit, s'agissant d'un simple acte d'administration.

Concernant l'opposabilité au docteur L. du contrat de 2001, il suffit pour s'en convaincre de constater qu'il a été sollicité par lui à seule fin d'adjoindre aux locaux loués un garage pour y aménager une salle d'attente de son cabinet médical ; qu'il en a été incontestablement signataire.

La Cour confirme sur ce point la décision déférée par motifs propres et adoptés.

Le bail de 2001 ayant été signé pour une durée de 9 ans, se pose la question de savoir de quelles durées les baux tacitement reconduits peuvent être affectés en l'état des dispositions de l'article 57A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, fixant le régime applicable aux baux professionnels.

En effet, celui-ci dit bien que le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans, qu'au terme fixé par le contrat et sous réserve des dispositions du troisième alinéa du présent article, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée.

Sur cette base textuelle, le jurisprudence la plus autorisée a eu l'occasion de dire et juger qu'il y avait alors novation et survenance d'un nouveau contrat, lequel ne pouvait alors être reconduit que pour une durée de six ans, car si les parties peuvent déroger à une durée initiale de six ans en optant pour une durée supérieure, de neuf ou douze ans, il n'en demeure pas moins qu'en cas de tacite reconduction, le contrat n'est pas reconduit pour la période dérogatoire mais pour la période légale de six ans et donc de six ans en six ans.

Présentement si la période initiale a été de 9 ans pour aller du 1er janvier 2001 au 31 décembre 2009, les renouvellements tacites de six ans se sont donc déroulés du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2015, puis du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2021.

C'est donc sans droit que l'indivision bailleresse a délivré le congé litigieux pour le 31 décembre 2018, lequel doit être déclaré nul et non advenu.

Sur ce point encore, le jugement déféré doit être confirmé par motifs propres et adoptés.

Il ne peut non plus avoir aucun effet subsidiaire au 31 décembre 2021 et l'indivision bailleresse doit faire son affaire personnelle de toute nouvelle dénonciation de ce contrat à cette date. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner l'expulsion subséquente du docteur L. du seul fait de l'arrivée à échéance du contrat de bail de 2001 renouvelé tacitement.

La Cour confirme le juste sort des dépens et de l'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile tel que fixé au jugement dont appel.

En revanche, chaque partie succombe largement dans ses prétentions en appel. Il n'y a pas lieu au profit de quiconque, ni à dommages et intérêts, ni à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur d'appel. Chaque partie doit supporter ses propres dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Confirme en toutes ses dispositions la décision déférée,

Y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu, du seul fait de l'arrivée à échéance le 31 décembre 2021 du bail initial du 28 janvier 2001, reconduit tacitement, d'ordonner l'expulsion de monsieur le docteur L. du local professionnel en forme de maison d'habitation sise au [...], devenue [...],

Dit n'y avoir lieu à dommages intérêts en cause d'appel au profit de quiconque ni à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur d'appel,

Dit que chaque partie supporte ses propres dépens d'appel.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Décision(s) antérieure(s)

TJ LYON 17 Décembre 2020 20/06695

© LexisNexis SA

Copyright © 2022 LexisNexis. Tous droits réservés.