



Contestation de loyer et bail commercial

publié le **02/06/2010**, vu **19467 fois**, Auteur : [Cabinet SAYAGH](#)

C'est une procédure spécifique assez complexe

Le président du tribunal de grande instance a une compétence limitée « à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé », toutes les autres contestations étant portées devant le tribunal de Grande Instance, lui-même (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 29, al. 1).

1. Initiative de l'instance

Ce qui a été dit à propos de la procédure devant le tribunal vaut également pour la procédure devant le président sous une seule réserve (v. no 592).

2. Fixation des conditions du bail après reconstruction

Lorsque l'instance porte sur la fixation des conditions du bail dans l'immeuble reconstruit, l'ancienne règle du délai impératif de trois mois subsiste : le locataire doit assigner dans les trois mois de la notification.

3. Commission départementale de conciliation

Les litiges nés de l'application de l'article L. 145-34 du code de commerce sont soumis à une commission départementale de conciliation (C. com., art. L. 145-35).

Le rôle de cette commission est de tenter de concilier les parties et d'émettre un avis. Elle n'a pas de pouvoir juridictionnel, mais si le juge est saisi parallèlement à la commission, il ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu.

Cependant, si la commission n'a pas statué dans un délai de trois mois, elle est dessaisie.

La commission est composée de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées. Un décret et une circulaire ont fixé le mode de désignation des membres de la commission et ses règles de fonctionnement (D. no 88-964, 9 mai 1988 : JO, 10 mai ; Circ. 3 août 1988 : JO, 25 sept.).

Intervenant dans les hypothèses de déplafonnement du loyer, la commission a compétence à propos de la modulation du coefficient en cas de prolongation du bail (v. no 106).

Elle est également compétente lorsque le plafonnement est écarté en raison d'une modification notable des éléments de commercialité (v. nos 111 à 116).

En revanche, la commission n'a pas à connaître des litiges à propos desquels le coefficient de plafonnement est écarté pour d'autres motifs : baux de terrains, locaux monovalents, baux à usage exclusif de bureaux (" CA Paris, 16e ch. A, 27 mai 1998, no 96/84918, Bami c/ Fauquet : Loyers et copr., janv. 1999, no 13, note P.-H. Brault et C. Mutelet). La saisine de cette commission n'étant pas sanctionnée par une nullité, cette saisine est facultative pour les parties (" Cass. 3e

civ., 3 févr. 1993, no 90-21.346 : RJDA, avr. 1993, no 302).

Dans un cas où le tribunal a visé dans son jugement l'avis de la commission départementale de conciliation mais n'a pas mis les parties en mesure de discuter cet avis, l'ordonnance de clôture ayant été rendue quelques jours avant le prononcé de l'arrêt, le jugement a été annulé (CA Paris, 16e ch. B, 4 nov. 1993 : JCP éd. E 1994, pan. 105).

La Cour de cassation a consacré la supériorité de l'accord contractuel scellé devant la commission départementale de conciliation sur une décision judiciaire rendue postérieurement $\frac{3}{4}$ à la suite de l'inexécution de cet accord $\frac{3}{4}$ et qui avait retenu un loyer au-dessous de celui qui avait fait l'objet de cet accord (" Cass. 3e civ., 14 juin 1995, no 93-14.769, La Reylane c/ Charaix).

Elle a même estimé que le locataire qui avait proposé un loyer dé plafonné devant la commission de conciliation, sans rapporter la preuve d'une éventuelle erreur dont le procès-verbal serait affecté, a accepté le principe de dé plafonnement (" Cass. 3e civ., 14 mai 1997, no 95-14.815 : Loyers et copr., janv. 1998, no 11, note P.-H. Brault et C. Mutelet).

II) MEMOIRE PREALABLE

1) Préalablement à la saisine du juge, c'est-à-dire avant que le litige ne soit porté devant lui, le demandeur doit notifier au défendeur un mémoire dont les caractéristiques seront ci-après examinées.

Cet acte est donc un préliminaire obligatoire à l'assignation, mais il semble néanmoins constituer le premier acte de la procédure proprement dite (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 29, al. 1)(Cass. civ., 6 juin 1984 : JCP 1984, IV, 259). Toutefois, il ne saurait se confondre avec la demande de révision de loyer et en conséquence une telle demande ne peut pas tenir lieu de mémoire (Cass. civ., 5 juill. 1983 : Bull. civ. III, no 155).

Bien qu'étant un préalable de procédure obligatoire auquel l'assignation ne supplée pas, le défaut de notification du mémoire n'entraîne pas la nullité de la procédure (" Cass. ass. plén., 23 févr. 2001, no 99-15.541, Argaud c/ Sté L'art provençal : JCP E 2001, p. 661, concl. J.-F. Weber).

2) Forme

La forme du mémoire est soumise à une réglementation qui constitue une harmonisation entre les mentions figurant dans le mémoire et celles qui doivent figurer sur une assignation. Le mémoire doit, en effet, indiquer :

1. Pour les personnes physiques, leur nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance.

2. Pour les personnes morales, leurs dénomination et siège social ainsi que le titre, les nom et prénoms de leur représentant légal.

3. L'adresse de l'immeuble donné à bail (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 29-1). Ces mentions ne sont pas prescrites à peine de nullité (CA Poitiers, 15 mai 1991 : Rev. huissiers, 15 juill. 1992, p. 726, obs. D. Vidal).

Les mémoires doivent être signés des parties ou de leurs représentants. Toutefois la signature de ce document ne constitue pas un acte de représentation en justice et peut donc émaner d'une personne agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs mais qui n'est pas nécessairement le représentant légal de la personne morale (Cass. civ., 10 févr. 1981 : JCP 1981, IV, 142).

Le défaut de signature du mémoire ne constitue pas une irrégularité de fond (" Cass. 3e civ., 13 févr. 2002, no 00-18.671, Nocchi c/ Morel). Ils doivent être notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la notification pouvant être faite par le locataire au gérant de l'immeuble (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 29-1).

Le mémoire peut être valablement notifié en un seul exemplaire aux deux copropriétaires indivis d'un fonds de commerce (TGI Paris, 19 nov. 1966 : AJPI 1967.II, no 40, p. 216).

Le mémoire doit être adressé au nouveau locataire suite à la cession du fonds de commerce connue du bailleur (Cass. 3e civ., 18 nov. 1998, no 96-22.696, Laurent c/ Sté de gestion Gagey).

L'emploi de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception présente des inconvénients sérieux lorsque le locataire est absent lors de la présentation de cette lettre et tarde à aller la chercher ou même ne va pas la retirer. Mais la présentation de la lettre recommandée par laquelle le mémoire est notifié suffit pour qu'il soit satisfait aux dispositions de l'article 29-2 du décret du 30 septembre 1953 dès lors que le destinataire de la lettre, même s'il n'a pas procédé à son retrait, se trouvait à même de le faire (Cass. 3e civ., 6 nov. 1986 : JCP, 26 nov. 1986, no 48 Act. ; JCP 1987, IV, 15). 598 Contenu

Le mémoire doit contenir l'indication des prétentions de la partie qui le notifie ainsi que les explications de droit et de fait de nature à justifier ces prétentions ou à réfuter celles de l'autre partie.

Lorsqu'il s'agit de mémoires en réplique ou de ceux rédigés après l'exécution d'une mesure d'instruction, ils peuvent ne comporter que les explications de droit ou de fait (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 29-1). 3) Pièces jointes

Le mémoire doit comporter une copie de la demande en fixation de prix.

En ce qui concerne les autres pièces que les parties estiment devoir produire, elles sont annexées en copies et certifiées conformes à l'original par le signataire du mémoire (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 29-1). 600 Effets

La notification du premier mémoire fait courir un délai d'un mois à l'expiration duquel le président peut être saisi.

Par ailleurs, les mémoires fixent les limites du débat puisque les parties et leur conseil ne peuvent développer oralement à l'audience que les moyens et conclusions de leurs mémoires (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 29-2).

Mais le bailleur peut exprimer dans son mémoire des prétentions différentes de celles résultant de sa demande de révision ou de son offre de renouvellement, mais dans ce cas le prix ne peut prendre effet qu'à dater de la notification des nouvelles prétentions (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 30). Le mémoire a pour effet d'interrompre la prescription (v. no 620).

III) SAISINE DU JUGE

1) Le juge ne peut être saisi qu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception par son destinataire du premier mémoire établi.

Sur le problème que pose le non-retrait de la lettre recommandée par son destinataire, voir no597. Si l'assignation est signifiée plus tôt la demande est irrecevable (CA Paris, 12 janv. 1970 :Gaz. Pal. 1970.1, somm. 44 ; CA Paris, 13 févr. 1971 : RL 1971-168).

2) Cette saisine peut être le fait de l'une ou de l'autre des parties qui doit alors remettre au secrétariat greffe son mémoire, aux fins de fixation de la date de l'audience.

Elle doit y annexer les pièces sur lesquelles elle fonde sa demande ainsi qu'un plan des locaux ; elle y joint également le mémoire et les pièces reçues de l'autre partie. Le texte précise qu'il est « pour le surplus procédé en tant que de raison », comme il est dit en matière de procédure d'urgence à jour fixe. Il s'agit de celle qui est en vigueur devant le tribunal (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 29-2).

L'assignation devra contenir les mentions exigées dans un tel exploit par le code de procédure civile. Toutefois, il ne sera pas nécessaire de reproduire les éléments déjà portés à la connaissance du défendeur, autrement dit ceux figurant dans les mémoires échangés (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 29-2).

3) Mémoire en réponse Aucun délai spécial n'est imparti pour la notification du mémoire en réponse, qui peut donc être notifié jusqu'à la date de l'audience.

Les mémoires en réponses, répliques, dupliques, etc., n'ont pas d'autre effet particulier que celui de concourir avec le mémoire initial à fixer les limites du débat.

4) Pièces De même que le mémoire initial doit être accompagné des pièces produites par le demandeur, chacun des mémoires ultérieurs doit être également accompagné des pièces que son auteur entend utiliser et qui n'ont pas déjà été produites.

5) Descente sur les lieux

Lorsque le juge s'estime insuffisamment éclairé sur des points qui peuvent être élucidés par une visite des lieux ou s'il lui apparaît que les prétentions des parties divergent sur de tels points, il se rend sur les lieux aux jour et heure décidés par lui (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 30-1, al. 1).

6) Constat

Le juge peut se dispenser de cette visite des lieux s'il estime que des constatations purement matérielles sont suffisantes pour compléter son information.

Il peut alors commettre toute personne de son choix, en lui impartissant un délai pour procéder aux constatations demandées et pour déposer son procès-verbal de constat au greffe (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 30-1, al. 1).

7) Expertise

Si les divergences des parties portent sur des questions de fait qui ne peuvent être tranchées par une visite des lieux, le juge peut, par une décision motivée, désigner un expert et le texte précise que l'expert commis devra s'expliquer, même si sa mission ne le dit pas expressément, sur tous les éléments de valeur locative, à moins que le juge estime devoir limiter la mission de l'expert à la recherche de certains de ces éléments seulement.

Le juge a, en outre, la possibilité de donner une mission complémentaire à l'expert. Il résulte donc du texte que l'expert a, en quelque sorte, un genre de « mission standard » à laquelle il doit

se conformer, sauf précisions différentes contenues dans le jugement (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 30-1, al. 2 et 3). Si le juge désigne un expert, il fixe en même temps le montant d'une somme provisionnelle à valoir sur la rémunération définitive de celui-ci et il ordonne la consignation de cette somme au greffe.

Le juge désigne celle des parties qui doit faire l'avance de cette somme et il peut, au besoin, répartir cette avance entre les deux parties dans les proportions qu'il détermine.

La provision est versée, sur visa du juge, par le greffier à l'expert après l'accomplissement de sa mission.

La rémunération définitive de l'expert est fixée par la décision qui statue sur le fond et ce, en considération de la mission confiée à l'expert et du travail qu'il a fourni (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 33-1) mais cette rémunération ne peut en aucun cas être fixée proportionnellement au montant du loyer demandé ou proposé. 8) Dépôt du rapport d'expertise et notification aux parties

Le rapport d'expertise est déposé au secrétariat greffe dans le délai qui a été fixé par le juge (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 30-1, al. 5).

Le secrétaire-greffier notifie ce rapport aux parties et à leurs avocats par lettre recommandée avec accusé de réception et les avise de la date à laquelle l'affaire reviendra à l'audience et de la date à laquelle les mémoires après expertise devront être échangés (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 30-1, al. 6).

L'omission de la notification des mémoires en cours de procédure affecte la régularité de la procédure (" Cass. 3e civ., 24 juin 1998, no 96-19.730 : Rev. loyers, janv. 1999, p. 22, note G. Teilliais).

9) Audition de l'expert

Le juge a la possibilité d'entendre l'expert ou l'auteur du constat pour lui demander les éclaircissements qu'il estime nécessaires. Cette audition a lieu en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées (D. no 53-960, 30 sept. 1953, art. 30-1, al. 7).

IV) VOIES DE RECOURS

Toutes les décisions rendues par le président en vertu de la compétence que lui attribue l'article 30 sont susceptibles d'appel. L'appel des décisions rendues par le président est régi, à défaut de dispositions particulières qui n'existent plus dans le texte, par le droit commun. Dans le silence du texte, il faut se référer au délai d'appel normal qui est d'un mois. Les décisions en dernier ressort, c'est-à-dire les arrêts rendus à la suite d'un appel, peuvent faire l'objet d'un pourvoi devant la Cour de cassation. Celui-ci doit être formé dans les deux mois de la signification de l'arrêt.