

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 15 JANVIER 2020

(n° , 15 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/04554 - N° Portalis 35L7-V-B7D-B7NN3

Décision déferée à la Cour : Jugement du 17 Janvier 2019 -Tribunal de Grande Instance de PARIS CEDEX 17 - RG n° 13/10292

APPELANTE

SAS SIEL agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité de droit audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 397 514 803

[Adresse 1]

[Localité 1]

Représentée par Me Frédéric LALLEMENT de la SELARL BDL Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P0480, avocat postulant

Assisée de Me Olivier BECHET, SELARL JTBB AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : P 254, avocat plaidant

INTIMÉE

SNC DOVIMA, anciennement dénommée YAB, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 562 039 958

[Adresse 1]

[Localité 1]

Représentée par Me Sylvie CHARDIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0079, avocat postulant

Assistée de Me Sorin MARGULIS de l'ASSOCIATION MARGULIS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : E1850, avocat plaidant substitué par Me Roda FERARU de l'ASSOCIATION MARGULIS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : E1850, avocat plaidant

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 1er Octobre 2019, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Elisabeth GOURY, conseillère

qui en ont délibéré,

un rapport a été présenté à l'audience dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffière, lors des débats : Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE

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 Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par la magistrate signataire.

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 17 décembre 2001, la société YAB, désormais dénommée DOVIMA, a donné à bail commercial à la société SIEL des locaux situés au rez-de-chaussée et au sous-sol d'un immeuble situé [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 2], à usage de supermarché, pour une durée de 9 années à compter du 1er janvier 2002.

Par ordonnance du 20 octobre 2009, le président du tribunal de grande instance de Paris, statuant en référé, saisi par la société SIEL qui reprochait à la société YAB d'avoir obstrué un conduit de cheminée desservant les locaux loués entraînant un dysfonctionnement de ses systèmes de refroidissement de ses réfrigérateurs et congélateurs, a ordonné une expertise confiée à M. [K] avec mission de décrire les différents conduits de cheminées, de déterminer ceux affectés au commerce, de décrire les désordres et dysfonctionnements allégués, de proposer la solution provisoire pour permettre la reprise de l'activité commerciale ainsi que la solution définitive pour une remise aux normes, de chiffrer le coût des travaux et de donner tous éléments techniques de nature à statuer sur les responsabilités encourues.

Par acte d'huissier de justice du 19 novembre 2009, la société YAB a fait assigner la société SIEL devant le tribunal de grande instance de Paris en constat de l'acquisition de la clause résolutoire du bail suite à la délivrance notamment d'un commandement le 29 mai 2009 demandant la communication d'autorisations de travaux et la remise en état des locaux suite à des travaux non autorisés, d'un commandement du 25 septembre 2009 demandant la cessation d'une emprise sur des parties communes, d'un commandement du 19 juin 2009 demandant la cessation de nuisances sonores, d'un commandement du 24 juin 2009 demandant la communication d'autorisation pour l'installation d'un ascenseur, et d'un commandement du 25 juin 2009 demandant la démolition d'une cheminée provoquant des nuisances olfactives et construite sans autorisation.

Cette instance a été enregistrée sous le n° de RG 09/17798 et dans celle-ci, par ordonnance du 14 octobre 2010, le juge de la mise en état a :

- ordonné le sursis à statuer sur la demande principale jusqu'au dépôt du rapport d'expertise de M. [K],
- enjoint à la société YAB de mettre en place la solution préconisée par M. [K], expert judiciaire, en procédant aux travaux rappelés dans la note de ce dernier, n° 8, du 25 août 2010 (p. 2/6), à savoir rouvrir la prise d'air neuf obstruée de la gaine de droite, afin de permettre à la société SIEL, à ses frais avancés, d'inverser les flux, suivant devis de la société BARAK d'un montant de 10.050 euros hors taxes, ainsi que validé par l'expert dans sa note n° 8 du 25 août 2010, et partant, permettre le rejet d'air par la gaine de gauche, l'arrivée d'air neuf par la gaine de droite et l'utilisation de la gaine sise à l'extrême droite pour le seul désenfumage du niveau R-1, et ce dans l'attente de la mise en place d'une solution définitive,
- autorisé la société SIEL, en cas d'inexécution des travaux ci-dessus dans les quinze jours de la signification de la présente ordonnance par la société YAB, à les réaliser à ses frais avancés, pour le compte de qui il appartiendra, en se faisant assister par toute(s) entreprise(s) de son choix, par un huissier de justice, un serrurier et la force publique, et sous le contrôle de l'expert M. [K].

Par ordonnance du 12 juillet 2013, le juge de la mise en état a radié l'affaire du rôle, les parties n'ayant pas donné suite à sa demande d'information sur l'état d'avancement de l'expertise en cours.

Par acte d'huissier de justice du 1er juillet 2011, la société YAB a fait assigner la société SIEL devant le tribunal de grande instance de Paris en validation du congé avec refus de renouvellement sans indemnité d'éviction qu'elle lui a délivré le 3 juin 2010 à effet au 31 décembre 2010, fondé sur la violation par la locataire de ses obligations, notamment la réalisation de travaux non autorisés et le non paiement des loyers.

Cette instance a été enregistrée sous le n° de RG 11/10328 et dans cette instance, par ordonnance du 18 octobre 2012, le juge de la mise en état a :

- sursis à statuer sur l'intégralité des demandes des parties jusqu'au dépôt du rapport de M. [K],
- dit qu'il n'était pas compétent pour examiner les demandes reconventionnelles de la société YAB,
- ordonné le retrait du rôle de l'affaire.

M. [K] a déposé son rapport le 21 juin 2013.

Les deux affaires ont été réinscrites au rôle, sous les n° de RG 13/10292 et 13/12600, puis, par ordonnance du juge de la mise en état du 10 janvier 2014, elles ont été jointes sous le seul n° de RG 13/10292.

Par ordonnance du 28 juillet 2016, le juge de la mise en état, saisi par la société SIEL d'une demande de provision à valoir sur la réparation de son préjudice au vu des conclusions de l'expertise et de désignation d'un expert aux fins de déterminer les indemnités d'éviction et d'occupation réciproquement dues par l'effet du congé, et par la société YAB d'une demande de provision à valoir sur l'indemnité d'occupation due, a :

- condamné la société YAB à payer à la société SIEL, à titre de provision, la somme de 434.693,72 euros, hors taxes,
- débouté la société SIEL du surplus de sa demande de condamnation provisionnelle,
- rejeté la demande de séquestration formulée par la société YAB,
- dit que la demande provisionnelle formulée par la société YAB au titre du paiement par la société SIEL d'une indemnité d'occupation de droit commun à compter du 1er janvier 2011 ainsi que les demandes d'indexation, de condamnation aux intérêts légaux, de capitalisation de ceux-ci et de condamnation au paiement, à titre provisionnel, du rappel des indemnités et des intérêts capitalisés excédaient la compétence et les pouvoirs du juge de la mise en état définis par l'article 771 du code de procédure civile,
- rejeté la demande d'expertise formulée par la société SIEL,
- déclaré la société YAB irrecevable en sa demande tendant à voir condamner la société SIEL à lui payer, à titre provisionnel, la somme de 50.000 euros au titre de l'arriéré des charges de ravalement.

Par arrêt du 10 mai 2017, la cour d'appel de Paris a :

- confirmé l'ordonnance en ce qu'elle a rejeté la demande de séquestre formée par la société YAB, déclaré la société YAB irrecevable en sa demande tendant à voir condamner la société SIEL à lui payer, à titre provisionnel, la somme de 50.000 euros pour arriéré sur les charges de ravalement,
- infirmé l'ordonnance pour le surplus et statuant à nouveau,
- condamné la société YAB à payer à la société SIEL, à titre provisionnel, la somme de 739.378,36 euros au titre de son préjudice financier, avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt,
- condamné la société SIEL à payer à la société YAB, à titre provisionnel, la somme de 600.000 euros au titre de l'indemnité d'occupation avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt,
- dit que ces dettes réciproques des parties se compenseront à due concurrence,
- débouté les parties de toutes leurs autres demandes.

Par jugement du 14 septembre 2017 dans une affaire enregistrée sous le n° de RG 09/12372 opposant les mêmes parties, le tribunal de grande instance de Paris, saisi par la société YAB en paiement de charges et après expertise judiciaire ordonnée par le juge de la mise en état confiée en 2010 à Mme [A] et seconde expertise judiciaire confiée en 2012 à M. [S], a notamment dit que la société YAB devenue DOVIMA ne pouvait pas demander à la société SIEL le remboursement de la taxe sur les locaux commerciaux, dit que la société DOVIMA était fondée à demander à la société SIEL le remboursement de la TVA sur la taxe foncière et sur les charges, dit que, quelle que soit la date de fin du bail, la société SIEL n'était pas dispensée du remboursement à la société DOVIMA de la quote-part des charges correspondant aux locaux dont le bailleur se réserve la jouissance et échues après cette date, ainsi que sa quote-part de charges résultant de l'entretien des parties communes prévu par le contrat EDRA SERVICES, sa quote-part de charges résultant du gardiennage et de la surveillance des parties communes prévues par les contrats GOSP et ASCP, et sa quote-part de charges communes générales résultant de la consommation d'eau nécessaire au fonctionnement des services communs, dit que la société SIEL n'était pas tenue de supporter une quote-part de charges résultant des salaires et charges de M. [Y], condamné la société SIEL à payer à la société YAB la somme de 104.591,37 euros TTC correspondant à sa quote-part de charges de ravalement, dit n'y avoir lieu d'ordonner de compensation avec d'autres sommes dues à la société SIEL par la société DOVIMA aux termes d'autres décisions de justice, et ordonné un sursis à statuer sur les comptes à faire entre les parties, y compris sur les charges et les taxes, jusqu'à ce que soit rendue la décision dans la présente instance.

Par arrêt en date du 9 octobre 2019, la cour d'appel de Paris, statuant sur l'appel interjeté à l'encontre du jugement en date du 14 septembre 2017 a confirmé le jugement entrepris, sauf en ce qui concerne le salaire de M. [Y] ; l'a infirmé sur ce point, Statuant à nouveau et y ajoutant, ordonné un rabat de l'ordonnance de clôture et la réouverture des débats, dit que la société DOVIMA devra produire aux débats avant le 1er décembre 2019, tous documents utiles et notamment des relevés de propriété ou des extraits de matrice cadastrale, de nature à établir l'identité du propriétaire du groupe d'immeubles sis au [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 2], et de celle du propriétaire du groupe d'immeubles sis au [Adresse 4], pendant la période écoulée entre l'année 2005 et le mois de mai 2011 ; dit que les parties devront conclure sur ce point au vu des pièces produites aux débats ; dit que l'affaire sera rappelée à l'audience du jeudi 12 décembre 2019 pour clôture et à l'audience de mardi 4 février 2020 à 14 h 00 pour plaidoiries ; sursis à statuer sur le surplus des demandes.

Par jugement du 17 janvier 2019, le tribunal de grande instance de PARIS a :

- Rejeté les demandes de la société YAB devenue DOVIMA en acquisition de la clause résolutoire par l'effet des sommations des 12 septembre 2008, 9 mars 2009, 7 janvier 2010 et 20 décembre 2010 et du commandement de payer du 11 mai 2009,
- Constaté l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail du 17 décembre 2001 à la date du 29 juin 2009 à 24h00, par l'effet du commandement du 29 mai 2009 délivré par la société YAB devenue DOVIMA à la société SIEL,
- Rejeté la demande de la société SIEL en octroi de délais suspendant l'acquisition de la clause résolutoire,
- Dit que la société SIEL devra libérer de sa personne et de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef les lieux loués situés [Adresse 2] et [Adresse 3] à Paris 8ème dans un délai de huit mois à compter de la signification du présent jugement,
- Faute pour la société SIEL de quitter les lieux dans le délai indiqué et celui-ci passé, autorisé la société YAB devenue DOVIMA à faire procéder à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef des lieux précités, au besoin avec l'assistance de la force publique,

- Dit que les meubles et objets meublant se trouvant sur place donneront lieu à l'application des dispositions des articles L433-1 et suivants et R 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,
- Condamné la société SIEL à payer à la société YAB devenue DOVIMA à compter du 30 juin 2009 et jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clefs, une indemnité d'occupation annuelle d'un montant de 100.000 euros, exigible par trimestre, avec indexation annuelle au 30 juin, et pour la 1ère fois le 30 juin 2010, en fonction de l'Indice des Loyers Commerciaux, l'indice de référence étant celui du 1er trimestre 2009 et l'indice multiplicateur celui du 1er trimestre de l'année de l'indexation, majoré des charges et taxes qui auraient été exigibles si le bail s'était poursuivi par tacite prolongation,
- Dit que le montant de l'indemnité d'occupation dont la société SIEL est redevable à la date du prononcé de la présente décision après compensation avec les différentes sommes dont elle peut être créancière en vertu de condamnation à paiement de dommages et intérêts et remboursement de charges trop-perçues, sera producteur d'intérêts au taux légal à compter de la présente décision,
- Ordonné la capitalisation des intérêts dus pour une année entière,
- Dit que la société YAB devenue DOVIMA est fondée à conserver sur le dépôt de garantie versé par le preneur la somme de 10.000 euros en réparation du préjudice causé par la résiliation du bail à faute du preneur,
- Condamné la société YAB devenue DOVIMA à payer à la société SIEL la somme de 434.693,72 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices subis du fait de l'obstruction des gaines d'extractions, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision,
- Ordonné la compensation entre les créances réciproques des parties,
- Déclaré sans objet les demandes de la société YAB devenue DOVIMA en acquisition de la clause résolutoire du chef des commandements et sommations des 11 juin 2009, 16 février 2010, 16 avril 2010, 19 juin 2009, 24 juin 2009, 25 juin 2009, 25 septembre 2009 et 25 octobre 2010, prononcé de la résiliation du bail et validation du congé délivré le 3 juin 2010 pour motifs graves et légitimes,
- Rejeté les demandes de la société SIEL tendant à se voir reconnaître le droit au paiement de l'indemnité d'éviction et obtenir la fixation d'une indemnité d'occupation statutaire à compter du 1er janvier 2011,
- Condamné la société SIEL aux dépens,
- Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,
- Ordonné l'exécution provisoire de la présente décision,
- Rejeté toute demande plus ample ou contraire.

Par déclaration du 26 février 2019, la SAS SIEL a interjeté appel de ce jugement.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 18 septembre 2019, la société SIEL demande à la cour de :

Vu l'article L. 145-41 du Code de Commerce ;

Vu l'article 1134 ancien du Code Civil devenu l'article 1104 du même Code

Infirmier le jugement prononcé le 17 janvier 2019 par la 18ème Chambre 2ème Section du Tribunal de Grande Instance de PARIS en ce qu'il a :

- Constaté l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail du 17 décembre 2001 à la date du 29 juin 2009 à 24h00, par l'effet du commandement du 29 mai 2009 délivré par la société YAB devenue DOVIMA à la société SIEL,
- Rejeté la demande de la société SIEL en octroi de délais suspendant l'acquisition de la clause résolutoire,
- Dit que la société SIEL devra libérer de sa personne et de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef les lieux loués situés [Adresse 2] et [Adresse 3] à Paris 8 dans un délai de huit mois à compter de la signification du présent jugement,
- Faute pour la société SIEL de quitter les lieux dans le délai indiqué et celui-ci passé, autorisé la société YAB devenue DOVIMA à faire procéder à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef des lieux précités, au besoin avec l'assistance de la force publique,
- Dit que les meubles et objets meublant se trouvant sur place donneront lieu à l'application des dispositions des articles L433-1 et suivants et R 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,
- Condamné la société SIEL à payer à la société YAB devenue DOVIMA à compter du 30 juin 2009 et jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clefs, une indemnité d'occupation annuelle d'un montant de 100.000 euros, exigible par trimestre, avec indexation annuelle au 30 juin, et pour la 1ère fois le 30 juin 2010, en fonction de l'Indice des Loyers Commerciaux, l'indice de référence étant celui du 1er trimestre 2009 et l'indice multiplicateur celui du 1er trimestre de l'année de l'indexation, majoré des charges et taxes qui auraient été exigibles si le bail s'était poursuivi par tacite prolongation,
- Dit que le montant de l'indemnité d'occupation dont la société SIEL est redevable à la date du prononcé de la présente décision après compensation avec les différentes sommes dont elle peut être créancière en vertu de condamnation à paiement de dommages et intérêts et remboursement de charges trop-perçus, sera producteur d'intérêts au taux légal à compter de la présente décision,

- Ordonné la capitalisation des intérêts dus pour une année entière,
- Dit que la société YAB devenue DOVIMA est fondée à conserver sur le dépôt de garantie versé par le preneur la somme de 10.000 euros en réparation du préjudice causé par la résiliation du bail à faute du preneur,
- Condamne la société YAB devenue DOVIMA à payer à la société SIEL la somme de 434.693,72 euros à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices subis du fait de l'obstruction des gaines d'extractions, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision,
- Ordonné la compensation entre les créances réciproques des parties,
- Rejeté les demandes de la société SIEL tendant à se voir reconnaître le droit au paiement de l'indemnité d'éviction et obtenir la fixation d'une indemnité d'occupation statutaire à compter du 1er janvier 2011,
- Condamné la société SIEL aux dépens,
- Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

Statuant à nouveau :

Dire n'y avoir lieu de constater l'acquisition de la clause résolutoire et d'ordonner l'expulsion de la société SIEL des lieux loués ;

Subsidiairement, accorder à la société SIEL les délais les plus larges pour faire cesser les infractions éventuellement constatées et pour s'acquitter des causes des commandements de payer fondant les prétentions de la société YAB ;

En conséquence, suspendre les effets de la clause résolutoire insérée dans le bail du 17 décembre 2001 ;

Constater que les sommes éventuellement dues à la date des différents commandements de payer délivrés à la société SIEL ont été réglées depuis lors

Dire n'y avoir lieu à prononcer la résolution judiciaire du bail ;

Débouter la société DOVIMA ' YAB de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

Vu l'article L. 145-14 du Code de Commerce ;

Dire et juger que la société SIEL pouvait prétendre au renouvellement de son bail auprès de la société DOVIMA anciennement dénommée YAB

Dire et juger en conséquence que la société SIEL est fondée à demander la condamnation de la société YAB au paiement d'une indemnité d'éviction ;

Condamner la société DOVIMA anciennement dénommée YAB à payer à la société SIEL une indemnité d'éviction ;

Désigner tel expert qu'il plaira au Tribunal (sic) de nommer avec mission de déterminer :

- Le montant de l'indemnité principale d'éviction, tant par référence à la valeur du fonds de commerce de la société SIEL que par référence à la valeur droit au bail ;

- Le montant des indemnités dites accessoires telles que, sans que cette liste soit limitative, l'indemnité de emploi, les indemnités de licenciement du personnel et de déménagement, les indemnités compensant le trouble commercial et l'incidence fiscale de l'éviction.

Subsidiairement, fixer comme suit le montant de l'indemnité d'éviction due à la société SIEL :

- Indemnité principale : 4.500.000,00 €

- Indemnité de emploi : 900.000,00 €

- Indemnité de déménagement : 100.000,00 €

- Frais de licenciement du personnel : 375.000,00 €

- Indemnité de trouble commercial : 1.245.000,00 €

Total : 7.120.000,00 €

Condamner en conséquence la société DOVIMA anciennement dénommée YAB à payer à la société SIEL une somme de 7.120.000,00 € à titre d'indemnité d'éviction outre les intérêts légaux à compter du jugement à intervenir.

Condamner la société DOVIMA anciennement dénommée YAB à payer à la société SIEL une somme de 3.554.000,00 € au titre de l'incidence fiscale de l'indemnité d'éviction outre les intérêts légaux à compter du jugement à intervenir.

Vu l'article L. 145-28 du Code de Commerce ;

Fixer à la somme de 20.188,88 € par trimestre le montant de l'indemnité d'occupation due par la société SIEL à compter du 1er janvier 2011 ;

Vu l'article 1147 ancien du Code Civil devenu l'article 1231-1 du Code Civil ;

Vu l'article 1719 du Code Civil ;

Vu le rapport d'expertise de Monsieur [K] ;

En tout état de cause, condamner la société DOVIMA anciennement dénommée YAB à payer à la société SIEL, à titre de dommages et intérêts, une somme de 739.378,36 € au titre de son préjudice financier, outre les intérêts légaux sur cette somme à compte du dépôt du rapport de Monsieur [K], soit le 21 juin 2013 ;

Condamner la société DOVIMA anciennement dénommée YAB à payer à la société SIEL, à titre de dommages et intérêts, une somme de 100.000,00 € au titre de son préjudice moral ;

Condamner la société DOVIMA anciennement dénommée YAB à payer une somme de 50.000,00 € à la société SIEL sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamner la société DOVIMA anciennement dénommée YAB aux entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction pour ceux d'appel au profit de SELARL BDL AVOCATS, Avocats aux Offres de Droit, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 12 septembre 2019, la SNC DOVIMA demande à la cour de :

Vu l'article L. 145-17 du Code de commerce,

Vu les commandements et sommations visant la clause résolutoire,

Vu le bail commercial et le règlement intérieur,

Vu les articles 1229 et 1741 du Code civil,

Vu l'article 1240 du Code civil,

Vu le rapport de Monsieur [K] du 21 juin 2013,

CONFIRMER LE JUGEMENT DU 17 JANVIER 2019 EN CE QU'IL A :

- Constaté l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail du 17 décembre 2001 à la date du 29 juin 2009 à 24h00, par l'effet du commandement du 29 mai 2009 délivré par la société YAB devenue DOVIMA à la société SIEL ;

- Rejeté la demande de la société SIEL en octroi de délais suspendant l'acquisition de la clause résolutoire ;

- Dit que la société SIEL devra libérer de sa personne et de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef les lieux loués situés [Adresse 2] et [Adresse 3] à Paris 8ème dans un délai de huit mois à compter de la signification du présent jugement,

- Faute pour la société SIEL de quitter les lieux dans le délai indiqué et celui-ci passé, autorisé la société YAB devenue DOVIMA à faire procéder à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef des lieux précités, au besoin avec l'assistance de la force publique,

- Dit que les meubles et objets meublant se trouvant sur place donneront lieu à l'application des dispositions des articles L433-1 et suivants et R 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

L'INFIRMER POUR LE SURPLUS ET STATUANT À NOUVEAU :

Concernant la fin du bail et l'expulsion du locataire :

- CONSTATER l'acquisition des effets de la clause résolutoire figurant au bail conclu entre les parties et visée aux commandements et sommations visant la clause résolutoire et l'article L. 145-17 I du Code de commerce délivrés par la société YAB à la société SIEL les :

- o 12 septembre 2008 (« Commandement caution n°1 »)
- o 9 mars 2009 (« Commandements caution n°2 »)
- o 11 mai 2009 (« Commandement de payer n°1 »)
- o 29 mai 2009 (« commandement travaux n°1 »)
- o 11 juin 2009 (« Commandement de payer n°2 »)
- o 7 janvier 2010 (« Commandement caution n°3 »)
- o 16 février 2010 (« Commandement de payer n°3 »)
- o 16 avril 2010 (« Commandement de payer n°4 »)
- o 19 juin 2009 (« commandement compresseur »)
- o 24 juin 2009 (« commandement ascenseur »)
- o 25 juin 2009 (« commandement autorisation travaux »)
- o 25 septembre 2009 (« commandement travaux n°2 »)
- o 25 octobre 2010 (« commandement de payer n°5 »)
- o 20 décembre 2010 (« Commandement caution n°4 »)

- CONSTATER que par application de la clause résolutoire, le bail liant la société YAB devenue DOVIMA à la société SIEL est résilié depuis le 12 octobre 2008, date d'expiration du délai imparti par le premier commandement visant la clause résolutoire délivré le 12 septembre 2008, ou à défaut à compter de l'expiration du premier commandement infructueux qui sera retenu par le Tribunal (sic);

Subsidiairement :

- PRONONCER la résiliation judiciaire du bail commercial liant la société YAB devenue DOVIMA à la société SIEL à compter

de la date de la demande,

Plus subsidiairement :

- DECLARER bon, valable et régulier, au regard notamment des dispositions de l'article L. 145-9 et L. 145-17 I, 1^{er}ement du Code de Commerce, le congé comportant refus de renouvellement sans indemnité d'éviction délivré à la requête de la société YAB bailleur à la société SIEL preneur, suivant acte de la SCP Emery-Luciani huissiers de justice en date du 3 juin 2010 pour le 31 décembre 2010 ;

- DIRE ET JUGER que les manquements commis par la société SIEL aux obligations contractuelles et légales lui incombant constituent des motifs graves et légitimes ;

- VALIDER ledit congé avec toutes conséquences de droit ;

En toute hypothèse :

- DIRE ET JUGER que la société SIEL, ainsi que tous occupants de son chef, devra prendre toutes dispositions utiles pour libérer les locaux à usage commercial sis au rez-de-chaussée et au 1^{er} sous-sol de l'immeuble situé à [Localité 3] [Adresse 2] et [Adresse 3] et les restituer libres de tout mobilier et occupation et en bon état de réparations locatives, rendre les clés, justifier le paiement de toutes contributions dont le bailleur pourrait être responsable de son fait et régler sur le champ tous loyers ou accessoires restant dus, au plus tard dans le mois de la signification de la décision à intervenir, et ce sous astreinte de 1000 € par jour de retard ;

- À défaut, ORDONNER l'expulsion de la société SIEL et de tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique ;

- CONDAMNER la société SIEL à réaliser dans le mois suivant la signification de la décision à intervenir l'ensemble des travaux locatifs et de remise en état lui incombant ;

- Passé ce délai, CONDAMNER la société SIEL à payer à la société YAB devenue DOVIMA une provision à valoir sur les travaux de remise en état et les réparations locatives, d'un montant total de 126.000 € ;

Sur l'indemnité d'occupation, à titre principal :

- CONDAMNER la société SIEL à payer à la société YAB devenue DOVIMA une indemnité d'occupation payable au terme de chaque mois, exigible à compter de la date d'expiration ou de résiliation du bail ;
- FIXER l'indemnité d'occupation due par le preneur en principal à la somme de 338.400 € / an, TVA, taxes, charges et accessoires en sus ;
- DIRE ET JUGER que l'indemnité d'occupation fixée sera indexée selon les mêmes termes et conditions que le loyer commercial ;
- à défaut, DIRE ET JUGER que l'indemnité d'occupation sera actualisée tous les ans, selon modalité fixées le cas échéant par expert judiciaire ;
- DIRE ET JUGER que les rappels d'indemnité d'occupation porteront intérêt au taux légal de plein droit, rétroactivement à compter de la date de fin du bail puis à chaque échéance mensuelle ;
- DIRE ET JUGER que les intérêts seront capitalisables par année entière, conformément à l'article 1343-2 du Code civil ;
- CONDAMNER la société SIEL à payer à la société YAB devenue DOVIMA le rappel des indemnités et intérêts capitalisés ;
- DIRE ET JUGER que l'indemnité d'occupation sera due par la société SIEL jusqu'à procéder aux réparations locatives et de remise en état et, cumulativement, jusqu'à son parfait départ des lieux ainsi que celui de tous occupants de son chef ;
- CONDAMNER la société SIEL à réaliser dans le mois suivant la signification de la décision à intervenir l'ensemble des travaux locatifs et de remise en état lui incombant ;
- DIRE ET JUGER qu'en application des stipulations du bail commercial, le dépôt de garantie demeure acquis à la bailleresse en totalité ;

Subsidiairement, si la Cour estimait que le congé délivré ouvrait droit au profit du preneur au versement d'une indemnité d'éviction :

- CONDAMNER la société SIEL à payer à la société YAB devenue DOVIMA une indemnité d'occupation statutaire payable au terme de chaque mois, exigible à compter de la date d'expiration ou de résiliation du bail ;
- FIXER l'indemnité d'occupation statutaire due par le preneur en principal à la somme de 290.061 € / an, TVA, taxes, charges et accessoires en sus ;
- DIRE ET JUGER que l'indemnité d'occupation fixée sera indexée selon les mêmes termes et conditions que le loyer commercial ;
- A défaut, DIRE ET JUGER que l'indemnité d'occupation sera actualisée tous les ans, selon modalité fixées le cas échéant par expert judiciaire ;
- DIRE ET JUGER que les rappels d'indemnité d'occupation porteront intérêt au taux légal de plein droit, rétroactivement à compter de la date de fin du bail puis à chaque échéance mensuelle ;
- DIRE ET JUGER que les intérêts seront capitalisables par année entière, conformément à l'article 1343-2 du Code civil ;
- CONDAMNER la société SIEL à payer à la société YAB devenue DOVIMA le rappel des indemnités et intérêts capitalisés ;
- DIRE ET JUGER que l'indemnité d'occupation sera due par la société SIEL jusqu'à procéder aux réparations locatives et de remise en état et, cumulativement, jusqu'à son parfait départ des lieux ainsi que celui de tous occupants de son chef ;
- CONDAMNER la société SIEL à réaliser dans le mois suivant la signification de la décision à intervenir l'ensemble des travaux locatifs et de remise en état lui incombant ;
- DIRE ET JUGER qu'en application des stipulations du bail commercial, le dépôt de garantie demeure acquis à la bailleuse en totalité ;

Plus subsidiairement, si la Cour ne s'estimait pas suffisamment informée :

- DESIGNER tel expert qu'il plaira avec pour mission de fixer

- o le montant de l'indemnité d'occupation, de droit commun ou statutaire le cas échéant, qui devra intégrer une actualisation année par année pour tenir compte de la durée écoulée depuis 2008 ;

- o le montant de l'indemnité d'éviction, le cas échéant

Concernant les demandes de la société SIEL :

- CONSTATER que la société SIEL ne peut prétendre qu'à l'usage de deux gaines d'extraction affectées aux locaux donnés à bail,

- En conséquence DIRE ET JUGER que SIEL ne peut prétendre à aucune indemnisation résultant de l'usage de la gaine litigieuse et REJETER l'ensemble des demandes indemnitaires de SIEL,

Subsidiairement :

- CONSTATER que l'expert [K] identifie trois postes de coûts dans son rapport, correspondant au montant des travaux provisoires, au montant des travaux définitifs et au montant de la perte de marchandises,

- CONSTATER que seul le troisième de ces postes (perte de marchandises) est susceptible de correspondre à un préjudice de SIEL, les deux autres postes correspondant à des coûts de travaux à payer aux entreprises à intervenir, SIEL ne justifiant pas de coûts avancés au titre des travaux provisoires ni de l'intention de réaliser tout ou partie des travaux préconisés,

- En conséquence, DIRE ET JUGER que l'éventuelle indemnisation de SIEL ne saurait excéder le montant du poste « perte de marchandises », qu'il convient de fixer à 249.168 € ;

En tout état de cause :

- DEBOUTER la société SIEL de sa demande de suspension des effets de la clause résolutoire ;
- REJETER l'ensemble des demandes, fins et conclusions de la société SIEL ;
- CONDAMNER la SAS SIEL au paiement de la somme de 10.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens.

La clôture a été prononcée le 1er octobre 2019.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le bail liant les parties contient une clause résolutoire rédigée de la manière suivante :

'A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, ou de ses accessoires, ou à défaut de paiement de tout rappel de loyer dû après révision ou un renouvellement amiable ou judiciaire, ou même à défaut de paiement de toute autre somme due au bailleur, le présent bail sera, uniquement si bon semble à ce dernier, résilié de plein droit, un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le bail sera de la même manière résilié de plein droit si bon semble au bailleur, un mois après une sommation par acte extra judiciaire en cas de défaut d'exécution d'une seule des autres obligations du contrat.'

Sur les sommations délivrés les 12 septembre 2008, 9 mars 2009, 7 janvier 2010 et 20 décembre 2010 (commandements caution n°1, 2, 3 et 4)

Ainsi que l'ont rappelé les premiers juges, seule une clause mettant clairement à la charge du preneur une obligation précise peut faire jouer la clause résolutoire.

Par des moyens que la cour adopte, c'est de manière pertinente que les premiers juges, ont décidé que ces commandements n'avaient pu faire jouer la clause résolutoire, dès lors, qu'aucune clause de bail ne faisait obligation au preneur de produire chaque année un acte de caution bancaire, mais lui faisait seulement obligation de produire avant la date d'effet du bail un acte de caution bancaire par lequel le garant s'engageait à le renouveler et que la sanction du défaut de production d'un tel acte n'était pas l'acquisition de la clause résolutoire mais l'absence de prise d'effet du bail.

Sur le commandement délivré le 29 mai 2009

Ce commandement, visant la clause résolutoire, reproche au preneur de n'avoir pas respecté la clause du bail stipulant que 'le preneur s'engage expressément (...) à ne faire aucune changement de distribution ni aucun percement de mur sans le consentement exprès du bailleur et, dans ce cas, d'effectuer tous travaux sous la surveillance de l'architecte du bailleur' et d'avoir procédé aux travaux suivants, sans autorisation du bailleur : 'la trémie de l'ascenseur a été modifiée, un escalier a été créé entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, un escalier de secours a été créé, une surface de 40 à 50m² prise sur une partie commune a été appréhendée, de nombreuses modifications par rapport au plan annexé au bail sont susceptibles de motiver une demande d'expertise' et lui fait sommation, d'une part de communiquer un certain nombre de documents et d'autre part de 'remettre les locaux en état selon la distribution résultant des seuls plans de phase 2 annexés au bail et signés par les parties dans le délai d'un mois'.

Ainsi que l'ont noté de manière pertinente les premiers juges, le bail ne mettant pas à la charge du preneur une obligation de communication des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux autorisés par le bailleur, la société DOVIMA ne peut invoquer de ce chef la clause résolutoire, qui ne vise que la violation par le preneur d'une obligation prévue audit bail.

La société locataire soutient que la clause résolutoire du bail ne vise que le 'défaut d'exécution d'une seule des autres obligations du contrat', qu'il ne peut s'agir que de sanctionner une obligation de faire, que le commandement dont s'agit ne vise pas à sanctionner une inexécution de faire, mais une exécution de travaux sans le consentement du bailleur, que la clause résolutoire dont s'agit ne peut s'appliquer en l'espèce.

La clause résolutoire sanctionne le 'défaut d'exécution d'une seule des autres obligations du contrat', le bail faisant obligation au preneur de recueillir le consentement exprès du bailleur pour réaliser certains travaux, le défaut de recueil de ce consentement est bien sanctionné par la clause résolutoire dont s'agit.

Le bail liant les parties stipulait aux termes d'une clause particulière en page 8, que le 'preneur s'engage expressément à l'égard du bailleur à faire effectuer dans les lieux, à ses frais, un certain nombre de travaux, dont le descriptif est annexé au présent bail. Le preneur s'engage expressément à l'égard du bailleur à effectuer les travaux ainsi décrits à ses frais et au plus tard au cours des trois premières années du bail'.

Au bail était annexé les plans des locaux donnés en bail au rez-de-chaussée et au sous-sol, en phase 1 et en phase 2.

Les premiers juges ont retenu que seuls pouvaient être reprochés au preneur la création sans autorisation derrière l'ascenseur côté [Adresse 2] et non en limite du local voisin comme indiqué sur le plan, et la création, côté [Adresse 3], d'un escalier de secours en limite du local voisin qui n'était pas indiqué sur plan d'aménagement, l'emprise de cet escalier étant au surplus hors des limites du local loué selon le plan d'aménagement annexé au bail et ont constaté que la société locataire n'avait pas mis fin à ce manquement dans le délai d'un mois qui lui était imparti.

La société locataire soutient qu'elle a été autorisée, suivant un courrier du bailleur en date du 7 janvier 2004, à créer un escalier de secours. Ce courrier est rédigé ainsi qu'il suit 'pour le nouvel escalier du sous-sol communiquant avec le rez-de-chaussée, envisagez- vous de déposer un dossier en mairie et en préfecture de Police' Nous insistons sur la communication de ces pièces, nécessaires à notre dossier. En ce qui concerne la délimitation de l'emprise nécessaire à l'issue de votre escalier de secours, nous vous donnons notre accord sur le plan joint. Il est bien convenu que vous ferez procéder à la délimitation de l'emplacement de la cloison de plâtre après le 14 janvier prochain'. A ce courrier est joint un plan, sur le lequel figure une mention manuscrite de la main de M. [X], et signé par lui. Sur ce plan figure notamment la mention dactylographiée 'boutique 217 marchand de journaux'. A juste titre la société DOVIMA fait observer qu'en fait ce plan, correspond à un ancien plan établi en 1993, qu'elle verse aux débats en pièce 177. Les escaliers qui figurent sur ce plan, ne figuraient pas sur les plans annexés au bail en phase 1 et en phase 2, si bien que la société SIEL n'établit pas l'accord du bailleur dont elle se prévaut quant à la création d'un escalier de secours, selon 'l'emprise nécessaire', par rapport à 'un plan joint', alors que le document qu'elle produit aux débats comme étant le plan sur lequel le bailleur a donné son accord, ne peut correspondre au plan joint.

C'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que la création d'une trémie d'escalier ainsi que le déplacement d'un escalier de secours nécessitant selon le bail une autorisation dont la réalité n'était pas attestée en l'espèce, la société bailleuse avait pu délivrer au preneur un commandement visant la clause résolutoire pour ces manquements. Il n'est pas contesté que la société SIEL n'a pas mis fin dans les délais impartis aux manquements constatés.

Certes le délai accordé pour la remise en état était bref, mais il eut suffi, pour éviter le constat de l'acquisition de la clause résolutoire, que la société SIEL justifie dans ce délai d'un commencement de réalisation de la sommation de faire par l'établissement de devis, or, elle ne l'a pas fait. Pas plus en cause d'appel qu'en première instance, alors qu'elle sollicite des délais suspendant la clause résolutoire, la société SIEL ne propose de solutions pour mettre fin aux manquements dans un délai raisonnable. La preuve de la mauvaise foi de la société YAB dans la délivrance de ce commandement n'est pas rapportée, la majorité des incidents évoqués par la société SIEL étant postérieurs à la délivrance de ce commandement, et le nouveau gérant de la société YAB étant en droit de vérifier peu après son arrivée en fonction la réalité des aménagements autorisés par l'ancien gérant.

Le jugement entrepris sera en conséquence confirmé en ce qu'il a constaté l'acquisition de la clause résolutoire à compter du 29 juin 2009, refusé d'accorder des délais suspendant l'acquisition de ladite clause et ordonné l'expulsion de la société locataire.

L'acquisition de la clause résolutoire du fait de ce commandement, rend sans objet l'examen des autres commandements et sommations.

Ainsi que l'ont constaté les premiers juges, les lieux n'étant pas libérés, aucun état des lieux de sortie ne peut être effectué et la cour ne peut déterminer le montant des réparations locatives qui pourraient être mises à la charge de la société SIEL, il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande de condamnation à titre provisionnel de ce chef.

Sur les demandes de la société SIEL en paiement de dommages intérêts

La société SIEL a saisi le 28 septembre 2009, le juge des référés suite aux dysfonctionnements constatés le 20 septembre précédent dans les systèmes de refroidissement de ses congélateurs et réfrigérateurs qu'elle imputait à l'obstruction par la société bailleuse d'un conduit de cheminée. Par ordonnance en date du 20 octobre 2009, le juge des référés a désigné M. [K] en qualité d'expert. Celui-ci a déposé son rapport le 21 juin 2013 retenant que le désordre subi par les présentoirs, chambres froides et vitrines de la société SIEL consiste en des problèmes de fonctionnement des systèmes de refroidissement des réfrigérateurs et congélateurs situés dans son magasin ; que le désordre provient du fait que les emplacements des grilles d'aspiration ou de refoulement d'air sur les gaines maçonnées en courette ont été bouchés par le sous-traitant de la société YAB qui participait aux travaux de ravalement de l'immeuble et de rénovation de locaux intérieurs ; que les trois gaines (1, 3 et 4) sont toutes utiles et nécessaires pour l'activité commerciale de la société SIEL ; que la société SIEL avait été autorisée par l'ancien gérant de la société YAB à effectuer des travaux d'aménagement et à utiliser ces gaines, que les pertes de marchandises de la société SIEL sont de 256.841,04 euros HT ; le coût des travaux provisoires de 177.852,68 euros HT et le coût des travaux définitif de 338.538,49 euros HT, l'expert étant d'avis que la société SIEL en supporte 10% s'agissant de 'travaux non réparatoires', nécessaires pour supprimer toute gêne dans la courette.

Ainsi que l'ont relevé les premiers juges, il résulte du bail du 17 décembre 2001 et de ses annexes que la société SIEL a pris à bail des locaux situés au rez-de-chaussée et au 1er sous-sol de plus de 600m² pour y exploiter un supermarché, ce qui nécessite l'usage de réfrigérateurs et de congélateurs pour la vente de produits frais et congelés, et donc la possibilité de les relier à des gaines d'extraction pour permettre des prises d'airs et des rejets par des tours de refroidissement ; que selon les annexes du bail relatives aux travaux autorisés par le bailleur, le preneur a demandé l'autorisation de poser des condensateurs 'avec possibilité de se raccorder sur gaine commune immeubles, sections et localisation à confirmer', et le bailleur a accepté le 30 novembre 2001 le principe du raccordement ; que les plans d'aménagement annexés, ne donnent pas de précisions sur l'emplacement des installations de froid, des gaines d'extraction et des prises d'air et de leur nombre.

Contrairement à ce que soutient le bailleur, il est nécessaire pour l'exercice d'une activité de supermarché recevant du public et vendant des produits frais et des produits congelés, de bénéficier d'une prise d'air neuf, d'une extraction d'air chaud et d'une gaine de désenfumage en cas d'incendie, ainsi que l'indique l'expert judiciaire [K]. Dans ces conditions, le bailleur était tenu de mettre à la disposition de la société SIEL trois conduits et il ne peut être reproché à la société SIEL d'avoir utilisé sans autorisation un conduit. Dès lors, les opérations d'obstruction des conduits réalisés en 2009, 2010 et 2011 sont fautives, la société SIEL étant en droit d'utiliser ces trois conduits.

Il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré responsable la société bailleuse des conséquences dommageables pour la société SIEL de l'obstruction successives des différents conduits d'évacuation, peu important que le bail ait été résilié en application de la clause résolutoire, puisque le bailleur ne peut pas considérer unilatéralement qu'un bail est résilié, si cette résiliation, contestée par le preneur, n'a pas été constatée en justice et que ce n'est que par le jugement entrepris que l'acquisition de la clause résolutoire a été constatée.

La société locataire demande la condamnation de la bailleuse à lui payer une somme totale de 739.378,36 euros, critiquant la décision des premiers juges qui ne lui ont pas accordé la somme de 338.538,49 euros au titre des travaux définitifs préconisés par l'expert. La société bailleuse, tout en contestant être à l'origine du sinistre, demande que l'évaluation des dommages directs et indirects de la société locataire soit fixée à la somme totale de 249.168 euros. Elle souligne que les travaux définitifs préconisés par l'expert ne sont pas intervenus et n'interviendront pas et que la société SIEL ne justifie pas avoir fait l'avance des travaux provisoires.

Il convient d'adopter les motifs des premiers juges, qui ont écarté les critiques de la société bailleusesse sur l'évaluation du préjudice financier subi par la société SIEL et le refus de prise en compte des travaux provisoires réalisés par la société SIEL et de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société bailleusesse à payer à la société SIEL une somme totale de 434.693,72 euros à titre de dommages-intérêts. De même, c'est avec pertinence que les premiers juges ont rejeté la demande de la société SIEL au titre de la réalisation des travaux définitifs, celle-ci, ne produisant ni devis, ni facture, ne justifiant pas avoir fait réaliser ces travaux par les pièces produites aux débats et l'expulsion étant ordonnée, elle ne peut demeurer dans les lieux pour continuer son exploitation et exiger du bailleur qu'il lui permette de réaliser cette mise en conformité.

Sur l'indemnité d'occupation et la conservation du dépôt de garantie

La société SIEL devenue occupante sans droit ni titre des locaux loués depuis le 30 juin 2009, est redevable envers le bailleur d'une indemnité d'occupation irrégulière, jusqu'à leur libération par remise des clés au bailleur et non, comme le demande la société DOVIMA, jusqu'à la remise en état des locaux délaissés, le bailleur pouvant introduire alors un recours indemnitaire contre le preneur si lesdits locaux sont en mauvais état lors de leur restitution.

Ainsi que l'ont rappelé les premiers juges, l'indemnité d'occupation ayant une double nature indemnitaire et compensatoire, constitue une dette de jouissance qui doit correspondre à la valeur équitable des locaux, et assure en outre, la réparation du préjudice résultant d'une occupation sans bail.

Il ne peut être soutenu, comme le fait la bailleusesse qu'elle devrait correspondre à la valeur locative des locaux, aucun texte ne l'imposant. Conformément aux éléments en leur possession, les premiers juges ont correctement apprécié le montant de l'indemnité d'occupation irrégulière, compte tenu de son double fondement, les objections formées par la société bailleusesse ne pouvant suffire à en fixer différemment le montant. Cette indemnité de 100. 000 euros annuel sera indexée chaque année et majorée des charges et taxes qui auraient été exigibles si le bail s'était poursuivi. Bien que le bail liant les parties stipule que le loyer est soumis à la TVA, cette indemnité d'occupation irrégulière n'est pas soumise à la TVA en application de l'article 256 du code général des impôts, ainsi qu'en a décidé le Conseil d'Etat .

En outre, la clause selon laquelle le montant du dépôt de garantie doit être conservé par le bailleur en cas de résiliation est une clause pénale. Ainsi que l'ont retenu les premiers juges, cette clause est d'un montant manifestement excessif et non proportionné au manquement et doit être réduite à la somme de 10.000 euros. Pour le surplus, le montant du dépôt de garantie ne sera restitué qu'à défaut de réparations locatives et de dettes locatives, au départ des lieux de la société SIEL.

Un compte est à faire entre les parties, entre les sommes effectivement versées par la société SIEL, celles effectivement dues au titre des charges, une instance étant toujours en cours sur ce point, il y a lieu de confirmer la décision entreprise en ce qui concerne le point de départ des intérêts des sommes dues et leur capitalisation.

Sur les demandes accessoires

Il convient de confirmer le jugement entrepris en ce qui concerne le sort des dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile.

En cause d'appel, il ne sera pas fait droit à l'application de l'article 700 du code de procédure civile et la société SIEL qui succombe sera condamnée aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant contradictoirement,

Confirme le jugement entrepris,

y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

Condamne la société SIEL aux entiers dépens de l'appel.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE