

9 janvier 2020

Cour d'appel de Grenoble

RG n° 19/01436

Chambre Commerciale

Texte de la **décision**

Entête

N° RG 19/01436 - N° Portalis DBVM-V-B7D-

J6JL

PG

Minute N°

Copie exécutoire

délivrée le :

la SELARL LEXAVOUE GRENOBLE

Me Martine LEONARD

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE GRENOBLE

CHAMBRE COMMERCIALE

ARRÊT DU JEUDI 09 JANVIER 2020

Appel d'un Ordonnance de référé(N° RG 18/00256)

rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de GAP

en date du 26 février 2019, suivant déclaration d'appel du 29 Mars 2019

APPELANTE :

SARL DG HOLIDAYS

société à responsabilité limitée au capital social de 10.000,00 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 523 822 112, prise en la personne de son gérant en exercice, domicilié es qualités audit siège

[Adresse 1]

[Adresse 1]

représentée par Me Alexis GRIMAUD de la SELARL LEXAVOUE GRENOBLE, avocat au barreau de GRENOBLE postulant, et
par Me Katia SZLEPER, avocat au barreau de PARIS, plaidant

INTIMÉS :

M. [S] [I]

né le [Date naissance 1] 1961 à [Localité 1]

de nationalité Française

[Adresse 2]

[Adresse 2]

M. [Z] [J]

né le [Date naissance 2] 1961 à [Localité 2]

de nationalité Française

[Adresse 3]

[Adresse 3]

M. [V] [L]

né le [Date naissance 3] 1952 à [Localité 3]

de nationalité Française

[Adresse 4]

[Adresse 4]

Mme [O] [O]

née le [Date naissance 4] 1972 à [Localité 4]

de nationalité Française

[Adresse 5]

[Adresse 5]

M. [U] [H]

né le [Date naissance 5] 1973 à [Localité 5]

de nationalité Française

[Adresse 6]

[Adresse 6]

M. [U] [U]

né le [Date naissance 6] 1973 à [Localité 6]

de nationalité Française

[Adresse 7]

[Localité 7]

Mme [Q] [E] épouse [K]

née le [Date naissance 7] 1944 à [Localité 8]

de nationalité Française

[Adresse 8]

[Adresse 8]

M. [J] [W]

né le [Date naissance 8] 1962 à [Localité 9]

de nationalité Française

[Adresse 9]

[Adresse 9]

M. [R] [B]

né le [Date naissance 9] 1960 à [Localité 10]

de nationalité Française

[Adresse 10]

[Adresse 10]

M. [R] [G]

né le [Date naissance 10] 1951 à [Localité 11]

de nationalité Française

[Adresse 11]

[Adresse 11]

Mme [M] [D] épouse [A]

née le [Date naissance 11] 1981 à [Localité 12]

de nationalité Française

[Adresse 12]

[Adresse 12]

M. [C] [P]

né le [Date naissance 12] 1963 à [Localité 13]

de nationalité Française

[Adresse 5]

[Adresse 5]

M. [C] [Z]

né le [Date naissance 13] 1973 à [Localité 14]

de nationalité Française

Lieudit [Adresse 13]

[Adresse 13]

M. [C] [T]

né le [Date naissance 14] 1966 à [Localité 15]

de nationalité Française

[Adresse 14]

[Adresse 14]

M. [B] [C]

né le [Date naissance 15] 1975 à [Localité 16]

de nationalité Française

[Adresse 15]

[Adresse 15]

M. [B] [X]

né le [Date naissance 16] 1962 à [Localité 10]

de nationalité Française

[Adresse 16]

[Adresse 16]

M. [B] [S]

né le [Date naissance 17] 1961 à [Localité 17]

de nationalité Française

[Adresse 17]

[Adresse 17]

M. [W] [M]

né le [Date naissance 18] 1961 à [Localité 10]

de nationalité Française

[Adresse 18]

[Adresse 18]

M. [G] [N]

né le [Date naissance 19] 1969 à [Localité 18]

de nationalité Française

[Adresse 19]

[Adresse 19]

M. [G] [F]

né le [Date naissance 20] 1969 à [Localité 19]

de nationalité Française

[Adresse 20]

[Adresse 20]

Mme [L] [R] épouse [V]

née le [Date naissance 21] 1960 à [Localité 5]

de nationalité Française

[Adresse 21]

[Adresse 21]

Mme [X] [Q] épouse [Y]

née le [Date naissance 22] 1966 à [Localité 20]

de nationalité Française

[Adresse 22]

[Adresse 22]

M. [D] [Y]

né le [Date naissance 23] 1949 à [Localité 16]

de nationalité Française

[Adresse 22]

[Adresse 22]

M. [N] [Z]

né le [Date naissance 24] 1959 à [Localité 21]

de nationalité Française

[Adresse 23]

[Adresse 23]

M. [N] [G]

né le [Date naissance 25] 1966 à [Localité 22]

de nationalité Française

[Adresse 24]

[Adresse 24]

Mme [E] [P]

née le [Date naissance 26] 1967 à [Localité 15]

de nationalité Française

[Adresse 25]

[Adresse 25]

M. [H] [Y]

né le [Date naissance 27] 1965 à [Localité 23]

de nationalité Française

[Adresse 26]

[Adresse 26]

M. [P] [N]

né le [Date naissance 28] 1964 à [Localité 18]

de nationalité Française

[Adresse 27]

[Adresse 27]

M. [F] [T]

de nationalité Française

[Adresse 28]

[Adresse 28]

M. [F] [K]

né le [Date naissance 29] 1959 à [Localité 24]

de nationalité Française

[Adresse 29]

[Adresse 29]

M. [F] [S]

né le [Date naissance 30] 1951 à [Localité 25]

de nationalité Française

[Adresse 30]

[Adresse 30]

M. [I] [Q]

né le [Date naissance 31] 1948 à [Localité 26]

de nationalité Française

[Adresse 31]

[Adresse 31]

M. [T] [C]

né le [Date naissance 32] 1958 à [Localité 27]

de nationalité Française

[Adresse 32]

[Adresse 32]

M. [K] [E]

né le [Date naissance 33] 1960 à [Localité 28]

de nationalité Française

[Adresse 33]

[Adresse 33]

M. [Y] [X]

né le [Date naissance 34] 1966 à [Localité 6]

de nationalité Française

[Adresse 34]

[Adresse 34]

M. [A] [U]

né le [Date naissance 32] 1966 à [Localité 29]

de nationalité Française

[Adresse 35]

[Adresse 35]

M. [B] [D]

né le [Date naissance 35] 1959 à [Localité 30]

de nationalité Française

[Adresse 36]

[Adresse 36]

M. [J] [R]

né le [Date naissance 28] 1947 à [Localité 31]

de nationalité Française

[Adresse 37]

[Adresse 37]

M. [P] [V]

né le [Date naissance 36] 1979 à [Localité 4]

de nationalité Française

[Adresse 38]

[Adresse 38]

M. [U] [M]

né le [Date naissance 37] 1971 à [Localité 32]

de nationalité Française

[Adresse 39]

[Adresse 39]

M. [M] [F]

né le [Date naissance 38] 1955 à [Localité 33]

de nationalité Française

[Adresse 40]

[Adresse 40]

M. [E] [L]

né le [Date naissance 39] 1938 à [Localité 10]

de nationalité Française

[Adresse 41]

[Adresse 41]

M. [D] [H] [I]

né le [Date naissance 40] 1963 à [Localité 34]

de nationalité Française

[Adresse 42]

[Adresse 42]

M. [W] [O]

né le [Date naissance 41] 1966 à [Localité 35]

de nationalité Française

[Adresse 25]

[Adresse 25]

M. [X] [D]

né le [Date naissance 42] 1953 à [Localité 36]

de nationalité Française

[Adresse 43]

[Adresse 43]

M. [X] [B]

né le [Date naissance 43] 1951 à [Localité 37]

de nationalité Française

[Adresse 44]

[Adresse 44]

M. [X] [W]

né le [Date naissance 44] 1962 à [Localité 38]

de nationalité Française

[Adresse 45]

[Adresse 45]

Mme [R] [J]

née le [Date naissance 45] 1958 à [Localité 39]

de nationalité Française

Le [Adresse 46]

[Adresse 46]

Mme [K] [A] épouse [A]

née le [Date naissance 46] 1965 à [Localité 40]

de nationalité Française

[Adresse 47]

[Adresse 47]

M. [Q] [I]

né le [Date naissance 47] 1957 à [Localité 41]

de nationalité Française

[Adresse 48]

[Adresse 48]

M. [Q] [S]

né le [Date naissance 48] 1969 à [Localité 42]

de nationalité Française

[Adresse 49]

[Adresse 49]

M. [I] [K]

né le [Date naissance 49] 1964 à [Localité 26]

de nationalité Française

[Adresse 50]

[Adresse 50]

M. [I] [J]

né le [Date naissance 50] 1959 à [Localité 43]

de nationalité Française

[Adresse 51]

[Adresse 51]

M. [Y] [F]

né le [Date naissance 50] 1954 à [Localité 44]

de nationalité Française

[Adresse 52]

[Adresse 52]

M. [Y] [X]

né le [Date naissance 51] 1967 à [Localité 5]

de nationalité Française

[Adresse 53]

[Adresse 53]

M. [Y] [Y]

né le [Date naissance 52] 1956 à [Localité 45]

de nationalité Française

[Adresse 54]

[Adresse 54]

M. [T] [H]

né le [Date naissance 53] 1972 à [Localité 46]

de nationalité Française

[Adresse 55]

[Adresse 55]

M. [T] [R]

né le [Date naissance 54] 1952 à [Localité 47]

de nationalité Française

[Adresse 56]

[Adresse 56]

M. [G] [B]

né le [Date naissance 38] 1953 à [Localité 48]

de nationalité Française

[Adresse 57]

[Adresse 57]

M. [G] [V]

né le [Date naissance 55] 1953 à [Localité 48]

de nationalité Française

[Adresse 58]

[Adresse 58]

M. [L] [Z]

né le [Date naissance 56] 1952 à [Localité 49]

de nationalité Française

[Adresse 59]

[Adresse 59]

M. [F] [D]

né le [Date naissance 57] 1951 à [Localité 50]

de nationalité Française

[Adresse 60]

[Adresse 60]

M. [O] [M]

né le [Date naissance 21] 1961 à [Localité 51]

de nationalité Française

N° [Adresse 61]

[Adresse 61]

M. [H] [P]

né le [Date naissance 58] 1958 à [Localité 52]

de nationalité Française

[Adresse 62]

[Adresse 62]

M. [A] [G]

né le [Date naissance 59] 1977 à [Localité 37]

de nationalité Française

[Adresse 63]

[Adresse 63]

M. [Z] [Q]

né le [Date naissance 60] 1973 à [Localité 53]

de nationalité Française

[Adresse 64]

[Adresse 64]

M. [S] [T]

né le [Date naissance 61] 1957 à [Localité 54]

de nationalité Française

[Adresse 65]

[Adresse 65]

SCI IMOLE

[Adresse 66]

[Adresse 66]

SCI LA MARMOTTE

[Adresse 67]

[Adresse 67]

SCI P.N.A

[Adresse 68]

[Adresse 68]

représentés par Me Martine LEONARD, avocat au barreau de VALENCE postulant, et par Me Olivier MUL, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

COMPOSITION DE LA COUR :

LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Mme Patricia GONZALEZ, Présidente,

Mme Marie-Pascale BLANCHARD, Conseiller,

M. Lionel BRUNO, Conseiller,

Assistés lors des débats de M. Frédéric STICKER, Greffier.

DÉBATS :

A l'audience publique du 20 Novembre 2019

Mme GONZALEZ, Président, a été entendue en son rapport,

Les avocats ont été entendus en leurs conclusions et plaidoiries,

Puis l'affaire a été mise en délibéré pour que l'arrêt soit rendu ce jour,

-----0-----

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Par actes sous seing privé régularisés en février 2010, 66 propriétaires de locaux au seing de la résidence de tourisme '[Adresse 69]' à [Adresse 70] ont donné à bail commercial à la société M Vacances des locaux nus constitués d'un appartement, avec ou sans parking. Les lots font partie d'un ensemble immobilier à destination de résidence de tourisme comportant 84 lots.

La société M Vacances qui exploitait la résidence '[Adresse 69]' depuis le 15 décembre 2009 venait aux droits de la société Quiétude évasion, elle même venant aux droits de la société Rhône Tourisme et a été placée en redressement judiciaire le 14 janvier 2014.

L'ensemble des actifs de la société M Vacances, en ce compris les baux commerciaux susvisés, a été transféré dans le cadre d'un plan de cession prononcé par le tribunal de commerce de Perpignan à la société DG Holidays.

Les baux initiaux ont fait l'objet d'un avenant au cours de l'année 2016, ayant pour objet la modification de l'article 5 du bail consacré aux conditions financières du bail.

La société DG Holidays a accusé des retards de paiement de loyer et chaque bailleur a fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire le 20 avril 2018 et portant que le paiement du loyer fixe du 4ème trimestre 2017, puis un nouveau commandement du 2 octobre 2018 pour le paiement du loyer variable 2017 et enfin un troisième commandement du 18 octobre 2018 portant sur le paiement du loyer du 3ème trimestre 2018.

Les loyers impayés ont été régularisés dans le mois du commandement.

Par acte introductif d'instance du 11 décembre 2018, 70 propriétaires (les propriétaires), se prévalant du non apurement des frais de poursuite dans le délai légal, ont fait assigner la Sarl DG Holidays devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Gap aux fins de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire et le versement de provisions à valoir sur les arriérés à chacun des bailleurs.

Par ordonnance du 26 février 2019, le juge des référés a :

- prononcé la résiliation de plein droit par l'acquisition de la clause résolutoire des baux commerciaux conclus entre la société DG Holidays et 66 propriétaires,
- débouté les demandeurs de leurs demandes de provisions,
- condamné la société DG Holidays aux dépens et à 30 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au profit de chacun des demandeurs.

Il a notamment relevé que les causes des commandements n'ont pas été éteintes par suite du défaut de règlement de toutes les causes de ces actes dans le délai de l'article L 145-41 du code de commerce, que ce n'est qu'après la délivrance de l'assignation que la société DG Holidays s'en est acquittée auprès de chacun des bailleurs, que chacun des demandeurs a fait à nouveau délivrer un commandement le 17 janvier 2019 pour paiement du dernier trimestre 2018, mais que les sommes avaient été réglées dans les délais, que cependant, faute de paiement des frais de recouvrement dans le délai des commandements antérieurs, la clause résolutoire était acquise.

Il a rejeté la demande de suspension de la clause résolutoire en relevant que la société DG Holidays était en situation de régler sa dette locative mais qu'elle se mettait systématiquement en défaut en ne réglant pas le loyer à échéance et en contraignant les bailleurs à faire délivrer des commandements, que les besoins de chaque propriétaire pour régler les emprunts était compromise par le paiement en retard des loyers systématique.

La société DG Holidays a relevé appel de cette décision par déclaration d'appel du 29 mars 2019, son appel portant sur toutes les dispositions de l'ordonnance hormis celle rejetant les demandes de provisions.

* * *

Moyens

Aux termes de ses dernières conclusions déposées le 17 septembre 2019, la société DG Holidays demande à la cour :

- de réformer l'entreprise en toutes ses dispositions,

- statuant à nouveau,
- de débouter les copropriétaires bailleurs de l'ensemble de leurs prétentions,
- de dire que les commandements de payer ont été délivrés en violation du principe de bonne foi qui doit présider dans les relations contractuelles,
- de dire que le commandement ne peut produire effet lorsque la clause est mise en oeuvre de mauvaise foi,
- de lui accorder rétroactivement des délais de paiement suspendant la clause résolutoire jusqu'au 25 décembre 2019 inclus pour apurer les causes des commandements,
- de dire qu'elle a apuré les causes du commandement dans le délai accordé et que la clause est réputée ne pas avoir joué,
- de prononcer la poursuite du bail,
- de condamner in solidum les intimés à lui payer la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens.

Elle fait valoir que :

- elle a repris les 17 établissements exploités par M Vacances et l'ensemble des 145 salariés outre le passif et elle a apporté la somme de 1.000.000 euros au mandataire,
- 70 copropriétaires sur 84 ont régularisé un bail commercial, cette résidence connaît des difficultés d'exploitation et a connu plusieurs exploitants successifs,
- concomitamment et non postérieurement à la régularisation du bail, les propriétaires ont régularisé un acte portant renonciation du droit au renouvellement, acte dont elle ignorait l'existence au moment de la reprise à la barre du tribunal et dont elle conteste la validité puisqu'elle n'aurait pas repris une exploitation pour 30 mois, les avenants dont elle a eu connaissance le 7 novembre 2018 n'avaient pas été transmis au mandataire liquidateur ni portés à la connaissance de l'acquéreur,
- les relations dans un premier temps étaient cordiales avec les copropriétaires satisfaits d'avoir un repreneur, cependant, elle a pris du retard dans certains paiements mais il n'y a pas eu de contentieux entre 2015 et 2018,
- par courrier du 11 décembre 2017, elle a été avisée de ce que 78 % des propriétaires ne voulaient pas poursuivre avec 'Popinns' (nom commercial), pour avoir une plus grande liberté d'action,
- suivant congé du 14 mars 2018, les bailleurs ont signifié un congé avec refus de renouvellement sans paiement d'une indemnité d'éviction en se prévalant des actes de renonciation manifestement régularisés concomitamment aux baux du 8 mars 2010, le président de l'association des copropriétaires bailleurs l'a reconnu implicitement,
- ce n'est qu'à compter de sa contestation des congés (en se prévalant de ce que les avenants étaient frauduleux car antérieurs aux baux) que les copropriétaires ont commencé à adresser des commandements de payer au moindre retard, alors qu'ils reconnaissent que la concluyente ignorait les avenants non signalés au liquidateur mais ils ont souhaité éviter toute discussion sur le renouvellement des baux et le paiement d'une indemnité d'éviction,
- les propriétaires ont manqué de loyauté dans la dénonciation des pièces, ils ont multiplié les commandements de payer, alors que les échéances sont en moyenne de 450 euros, ces commandements indiquent un montant d'échéance

non justifié,

- les causes des commandements ont été rapidement acquittées, elle a considéré que les commandements relevaient des dépens, l'assignation n'a été délivrée que pour le paiement de dépens, sans demande de loyers, mais elle a avant même l'audience de plaidoirie payé le coût des commandements,
- la concluyente n'a pas été alertée sur ce non paiement faute de références aux clauses du bail, de nombreux baux n'incluent pas ces frais qui étaient auparavant exclus, elle aurait payé les frais si elle ne s'était pas fourvoyée sur les termes du bail,
- les frais d'huissier acquittés sont de 26.299,45 euros outre 15.010 euros de frais de défense,
- les loyers ont toujours été acquittés, les locataires en justifient pas de préjudices, la reprise des logements met en péril les stations de ski, la municipalité a alerté les propriétaires sur les dommages causés par le non renouvellement des baux,
- les baux sont nets de charges pour les bailleurs,
- les copropriétaires ont voté des travaux subis par les clients sans qu'elle n'en ait été avisée, elle a dû fermer 125 jours son exploitation,
- elle occupe 143 salariés outre des saisonniers, commerciaux,...elle a connu une période de trésorerie tendue, l'exploitation de la résidence est nécessaire à son équilibre financier,
- le juge des référés ne peut fixer l'indemnité d'occupation sans excéder ses pouvoirs, il ne peut prononcer une condamnation à réparation.

* * *

Aux termes de leurs dernières conclusions déposées le 2 septembre 2019, les propriétaires demandent à la cour :

- de confirmer l'ordonnance querellée en ce qu'elle a
- prononcé la résiliation de plein droit des baux commerciaux conclus entre la société DG Holidays et les intimés par jeu de la clause résolutoire
- débouté la société DG Holidays de sa demande de délais de grâce,
- débouté les intimés de leurs demandes de provision,
- condamné la société DG Holidays aux dépens et au paiement d'une indemnité de 30 euros au profit de chaque demandeur,
- de constater la validité des commandements de payer délivrés,
- de constater que ces commandements ont été délivrés à la demande de chacun des copropriétaires dans le respect du principe de bonne foi,
- de constater que les frais de commandement ont été réglés en dehors du délai imparti par lesdits commandements,

- de constater le manquement de la société DG Holidays à ses obligations contractuelles découlant de chacun des baux et l'acquisition de la clause résolutoire dès lors que la société DG Holidays n'a pas respecté les termes de ladite clause,
- de constater que les commandements ont produit leur effet dès lors que la clause résolutoire était acquise et que chacun des baux avait été résilié de plein droit,
- de constater le caractère infondé et injustifié de la demande de délais de paiement rétroactive, et d'en débouter la société DG Holidays,
- de constater n'y avoir lieu de prononcer la suspension de l'acquisition de la clause résolutoire dès lors que cette acquisition a été prononcée par l'ordonnance de référée signifiée,
- de constater en conséquence que la clause résolutoire a produit pleinement ses effets et que le bail a été résolu de plein droit,
- de constater la mauvaise foi de la société DG Holidays,
- de la condamner à payer à titre d'indemnité d'occupation à chacun des propriétaires une indemnité trimestrielle égale au loyer + 50 % de manière rétroactive au 1er janvier 2019 (selon de tableau du dispositif mentionnant les 66 propriétaires),
- de dire que si l'occupation se prolongeait de plus de un an, l' indemnité d'occupation serait indexée sur l'indice Insee du coût de la construction s'il évolue à la hausse, l'indice de base étant le dernier indice paru à la date de la décision à intervenir,
- d'autoriser l'expulsion de la société et celle de tout occupant de son chef avec le concours de la force publique et d'un serrurier en cas de besoin, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir,
- en tout état de cause,
- de débouter la société DG Holidays de l'ensemble de ses demandes,
- de la condamner à payer à chacun des demandeurs la somme de 200 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens avec application de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils soutiennent que :

- les clauses résolutoires visent nommément les commandements qui ont été valablement délivrés et précisent le décompte de la somme réclamée,
- le preneur a connu des retards de paiement répétés, il ne peut leur être reproché d'avoir été réactifs,

- la situation antérieure à la présente instance n'a pas à être prise en compte le preneur attend systématiquement les

commandements avant de payer,

- le règlement hors délai ne régularise pas la situation, il ne peut leur être imposé d'avoir à délivrer systématiquement des commandements pour obtenir paiement des loyers, ce qui génère des frais,
- l'appelante qui bénéficie de conseils ne peut faire croire qu'elle ignorait la clause, elle s'estimait non redevable des frais, elle est un professionnel des baux commerciaux, elle a été alertée des non paiements,
- les commandements sont parfaitement valables, ils visent la référence de la créance réclamée,
- la locataire a obtenu un avenant pour fixer des conditions de paiement de loyer compatibles avec ses capacités de trésorerie,
- rien ne prouve leur mauvaise foi, il fallait éviter que les dettes ne s'accumulent et régler les échéances bancaires,
- l'appelante essaie de déplacer le litige sur le terrain du renouvellement des baux, elle a été alertée sur la problématique et il serait surprenant que le liquidateur ne l'ait pas avisée, une responsable du groupe confirmait par mail du 11 décembre 2017 cette connaissance,
- ils n'ont tronqué aucune pièce,
- aucune instance n'a été engagée pour paiement d'une indemnité d'éviction,
- curieusement, les retards de paiement sont apparus à compter de l'information des bailleurs de ne pas renouveler les baux, la société DG Holidays a dû privilégier d'autres établissements ou la réalisation d'investissements,
- de nouveaux loyers ont été payés avec retard depuis, l'échéance du loyer variable est impayée, les éléments comptables n'ont pas été communiqués,
- la demande de délais à titre rétroactif n'est pas recevable, l'appelante est de mauvaise foi, la résidence ne compte qu'un seul emploi à temps plein,
- ils ont souscrit des prêts immobiliers pour financer leur projet,
- la résiliation a été constatée de sorte que la clause résolutoire ne peut être suspendue,
- l'indemnité d'occupation est due alors que la société se maintient dans les lieux sans droit ni titre, les propriétaires peuvent former une telle demande devant la cour.

* * *

La clôture est intervenue le 20 novembre 2019.

Il convient pour un plus ample exposé des prétentions et arguments des parties de se référer aux conclusions susvisées conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Il résulte des éléments du dossier que les clauses résolutoires des baux sont libellées comme suit : 'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-là, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, impositions charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause....'.

Il est donc constant que ces clauses visent nommément le coût des commandements de payer, et sont très claires sur ce point de sorte que la société DG Holidays, qui est un professionnel en la matière contrairement aux bailleurs puisqu'elle exploite des résidences de tourisme ne peut se prévaloir de ce qu'elle n'aurait pas réalisé que l'évolution des dispositions légales permettaient d'intégrer le coût des commandements aux clauses résolutoires. De même ne peut elle arguer de ce que son attention n'aurait pas été attirée par les bailleurs sur ce point alors qu'il lui suffit de lire la clause pour connaître l'étendue de ses obligations. Cet argument est donc totalement inopérant.

Ensuite, les arguments de la société DG Holidays se rapportant à l'avenir économique de la station de ski [Établissement 1], et sans qu'il ne soit utile de rentrer dans le détail de l'argumentation de l'appelante sur ce moyen, sont également totalement inopérants, les propriétaires n'ayant aucune obligation envers la locataire à ce titre.

Concernant les actes portant renonciation du droit de renouvellement conféré par le bail commercial et dont elle soutient ne pas avoir eu connaissance, ce qui est contesté par les intimés, il est constant que les bailleurs ont fait délivrer un congé avec refus de renouvellement sans paiement d'une indemnité d'éviction le 14 mars 2018 en se prévalant des actes de renonciation, mais la cour n'est pas saisie du litige sur la validité de ces actes, litige qui reste potentiel faute de saisine de la justice sur ce point.

Mais en tout état de cause, l'existence d'un conflit se rapportant à la question de renouvellement du bail, à l'issue incertaine, ne dispensait pas la société DG Holidays de son obligation de payer les loyers au terme prévu par le bail. Au contraire, cette société devait se montrer vigilante et respecter ses propres obligations.

Par ailleurs, la société DG Holidays ne procède que par affirmations lorsqu'elle prétend que l'attitude des bailleurs n'a changé que lorsqu'elle a contesté les congés, ce qui révélerait leur mauvaise foi ; en ne réglant pas les loyers de manière systématique, elle s'exposait nécessairement à une réaction des bailleurs que rien n'obligeait à conserver une attitude de tolérance vis à vis d'impayés récurrents et notamment préjudiciables à leurs propres obligations à remboursement de

prêts.

Il ne peut être reproché de ce fait aux bailleurs, en l'absence de réaction de leur locataire pour payer l'intégralité des loyers à leur terme, d'être restés vigilants et d'avoir décidé de faire délivrer des commandements visant la clause résolutoire à chaque impayé aux fins de mise en jeu de la clause résolutoire. La société DG Holidays invoque par ailleurs vainement le fait que les bailleurs mettraient en péril des emplois alors que par son attitude, elle fragilise elle même la position de ses salariés.

En conséquence de ce qui précède, c'est vainement que la société DG Holidays se prévaut d'une attitude empreinte de mauvaise foi des bailleurs pour obtenir l'annulation des commandements de payer qui lui ont été délivrés.

Par ailleurs, les commandements qui visent les sommes restant dues sont parfaitement valables, le jugement étant confirmé sur ce point.

Sur la demande de suspension des clauses résolutoires, les bailleurs invoquent à tort le fait que la résiliation des baux serait définitive en raison de l'ordonnance de référé l'ayant constaté, la société DG Holidays restant recevable à invoquer les dispositions de l'article L 145-41 du code de commerce en raison de l'appel.

Toutefois, même si l'appelante a fini par procéder à des régularisations, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande de délais, le jugement étant confirmé en ce qu'il a à juste titre relevé que la locataire avait toujours été à même de régulariser sa situation mais qu'elle se mettait systématiquement en défaut et contraignait les locataires à délivrer des commandements, que son attitude était préjudiciable aux bailleurs eu égard aux obligations de ces derniers.

En conséquence de ce qui précède, la résiliation du bail par jeu de la clause résolutoire et donc l'expulsion de la locataire sont justifiées et l'ordonnance est confirmée sur l'intégralité de ses dispositions.

Sur les indemnités d'occupation qui sont réclamées par les bailleurs et dont la recevabilité pour la première fois en appel ne fait pas débat, il n'est pas sérieusement contestable qu'en se maintenant dans les lieux, la société appelante cause aux intimés un préjudice égal au montant du loyer (autre indexation conforme au bail), de sorte que qu'il doit être fait droit à la demande d'indemnité d'occupation de chaque bailleur étant précisé que les montants revendiqués ne sont pas discutés. Il sera en outre fait droit à la demande de majoration de 50 % indemnisant la part variable du loyer.

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

L'appelante supporte les dépens d'appel outre indemnités sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement, contradictoirement, 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, après en avoir délibéré conformément à la loi,

Confirme l'ordonnance querellée dans toutes ses dispositions.

Y ajoutant,

Condamne la société DG Holidays à payer à chaque copropriétaire à compter de la résiliation du bail jusqu'à son départ effectif une indemnité d'occupation trimestrielle égale au loyer avec majoration de 50 % et indexation selon le bail soit actuellement

[P] [C] (appartement 313) 889,29 euros

[C] [U] (204) 652,14 euros

[J] [Z] (312) 724,61 euros

[H] [T] (210) 909,06 euros

[Q] [Z] (3) 718,02 euros

[K] [V] (0) 770,72 euros

[D] [B] (7) 764,15 euros

[D] [X] (302) 783,90 euros

[R] [T] (407) 744,38 euros

[X] [Y] (307) 718,02 euros

[T] [F] (306) 718,02 euros

[L] [V] (215) 790,49 euros

[I] [S] (112) 797,07 euros

[Z] [N] (304) 744,38 euros

[H] [U] (205) 658,74 euros

[B] [X] (508) 797,09 euros

[O] [W] (102) 671,91 euros

[F] [Y] (10) 744,38 euros

[B] [G] (143) 917,54 euros

[U] [A] (309) 783,90 euros

[F] [M] (409) 1.027,64 euros

[G] [N] (5) 875,24 euros

[C] [B] (203) 685,10 euros

[K] [I] 862,95 euros

[M] [O] (303) 783,90 euros

[K] [F] (308) 889,31 euros

[W] [J] (12) 724,62 euros

[M] [U] (110) 849,77 euros

[W] [X] (113) 678,51 euros

[N] [G] (404) 698,27 euros

[I] [Q] (311) 744,38 euros

SCI Imole (506) 1.198,91 euros

[S] [Q] (402) 737,79 euros

[Y] [H] (104) 698,27 euros

[Z] [L] (208) 783,90 euros

SCI La Marmotte (412) 876,11 euros

[A] [M] (411) 902,48 euros

[B] [R] (9) 737,79 euros

[D] [F] (11) 783,90 euros

[L] [E] (413) 843,20 euros

[X] [B] (216) 895,88 euros

[S] [F] (410) 823,43 euros

[C] [T] (111) 744,38 euros

[J] [I] (316) 740,61 euros

[X] [Y] (406) 823,43 euros

[Q] [X] et [Y] [D] (211) 697,88 euros

[V] [L] (504) 711,45 euros

[N] [P] (103) 658,74 euros

[U] [U] (207) 691,77 euros

[M] [W] (213) 764,13 euros

[F] [G] (305) 685,05 euros

[H] [D] (502) 1.449,23 euros

[Z] [C] (214) 798,80 euros

[E] [K] (314) 922,23 euros

SCI PNA (117) 790,49 euros

[V] [G] (2) 606,02 euros

[P] [H] (501) 948,59 euros

[Y] [Y] (118) 790,49 euros

[G] [A] (401) 909,06 euros

[A] [K] (301) 797,07 euros

[G] [R] (107) 849,77 euros

[T] [S] (114) 678,51 euros

[Q] [I] (115) 737,79 euros

[R] [B] (209) 691,68 euros

[S] [B] (108) 974,93 euros

[T] [C] (1) 652,16 euros

Condamne la Sarl DG Holidays aux dépens d'appel avec application de l'article 699 du code de procédure civile et à payer à chaque copropriétaire la somme de 50 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

SIGNE par Mme GONZALEZ, Président et par M. STICKER, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le GreffierLe Président

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 11 mars 2021

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 11-03-2021
- Cour d'appel de Grenoble 07 09-01-2020