

4 décembre 2019  
Cour d'appel de Paris  
RG n° 17/23036

Pôle 5 - Chambre 3

**Texte de la décision**

**Entête**

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 04 DÉCEMBRE 2019

(n° , 16 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/23036 - N° Portalis 35L7-V-B7B-B4VHW

Décision déferée à la Cour : Jugement du 26 Octobre 2017 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 14/05791

APPELANTE

SCI BRUNET agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 1]

[Localité 1]

Représentée par Me Vincent RIBAUT de la SCP SCP GRV ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0010, avocat postulant

Assistée de Me Véronique MAZURU, avocat au barreau de PARIS, toque : E1983, avocat plaidant

INTIMÉES

SA LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE agissant en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 414 295 071

[Adresse 2]

[Localité 2]

Représentée par Me Olivier OHAYON, avocat au barreau de PARIS, toque : A0004 substitué par Me Audrey HENANFF, avocat au barreau de PARIS, toque : D0116

SARL SOCIÉTÉ PARISIENNE D'IMAGES NOUVELLES (SOPADIN)

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 380 358 036

[Adresse 1]

[Localité 1] représentée par son liquidateur la SELARL FIDES

PARTIE INTERVENANTE

SELARL FIDES représentée par Maître [X] [T] agissant en qualité de liquidateur de la SARL SOCIETE PARISIENNE D'IMAGES NOUVELLES, désignée en cette qualité par jugement rendu par le Tribunal de Commerce de PARIS le 19 décembre 2017

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 451 953 392

[Adresse 3]

[Localité 3]

Représentée par Me Laurent MEILLET de l'AARPI TALON MEILLET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : A0428

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 22 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

ARRET :

- 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.

## Exposé du litige

\*\*\*\*\*

### FAITS ET PROCÉDURE

Par acte du 24 octobre 2005, la SCI BRUNET a donné à bail commercial à la société SOPADIN des locaux situés au 1er étage de l'immeuble du [Adresse 4] (lots [Cadastre 1] et [Cadastre 2] du règlement de copropriété), puis par acte du 24 novembre 2006, des locaux situés au rez-de-chaussée (lots [Cadastre 3] et [Cadastre 4] du règlement de copropriété), avec autorisation de sous-location et agrément de la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE comme sous-locataire. La société SOPADIN a sous-loué à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE les locaux ainsi pris à bail pour des durées de neuf années, avec faculté de résiliation triennale du preneur, selon contrats à effet au 24 octobre 2005 pour le premier étage et à effet au 1er décembre 2006 pour le rez-de-chaussée, le preneur pouvant par dérogation donner congé pour ces derniers locaux à la même date que pour les premiers, soit pour le 24 octobre 2008, 24 octobre 2011 et 24 octobre 2014. La société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE, qui a souhaité quitter les locaux en mai 2013, s'est acquittée des loyers et charges jusqu'en février 2014 entre les mains de la société SOPADIN et a restitué les clefs à la SCI BRUNET le 11 février 2014.

Par acte d'huissier de justice du 25 mars 2014, la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE a fait assigner la société SOPADIN devant le tribunal de grande instance de Paris aux fins d'obtenir sa condamnation à lui payer à titre principal la somme de 211.005,67 euros en remboursement de loyers et charges indûment versés, outre diverses sommes, faisant valoir qu'elle avait découvert que les baux principaux étaient résiliés depuis 2008 et 2009, ce qui avait entraîné de plein droit la résiliation des sous-baux, et que toutes les sommes perçues par la société SOPADIN après la libération des lieux en avril 2013 l'avaient donc été indûment.

Par acte d'huissier de justice du 22 avril 2014, la société SOPADIN a fait assigner la SCI BRUNET devant le tribunal de grande instance de Paris aux fins de la voir condamner à répondre de toutes réclamations de toute nature articulées par la société ODP. Cette instance a été jointe à la première.

Par jugement du 26 octobre 2017, le tribunal de grande instance de PARIS a :

- Déclaré la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE recevable à agir à l'encontre de la société SOPADIN,
  
- Condamné in solidum la société SOPADIN et la SCI BRUNET à payer à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE les sommes suivantes :
  - 4.000 euros en répétition de sommes indûment perçues,
  - 140.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice matériel,
  - 20.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral,
  - 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
  
- Dit que la société SOPADIN et la SCI BRUNET supporteront chacune à hauteur de la moitié la charge finale des sommes ainsi allouées à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE,
  
- Rejeté la demande de la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE en remboursement des loyers payés pour les parkings loués à la SCI BRUNET,
  
- Déclaré nulles les conventions d'assistance de gestion conclues les 24 octobre 2008 et 24 novembre 2009 entre la société SOPADIN et la SCI BRUNET,
  
- Dit n'y avoir lieu de donner acte à la SCI BRUNET de ce qu'elle se réserve de demander ultérieurement la restitution des honoraires perçus par la société SOPADIN,
  
- Rejeté toutes les demandes en paiement et garantie formées à titre principal et subsidiaire par la société SOPADIN à l'encontre de la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE et à l'encontre de la SCI BRUNET,

- Rejeté toutes les demandes en paiement et garantie formées à titre principal et subsidiaire par la SCI BRUNET à l'encontre de la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE et à l'encontre de la société SOPADIN,

- Ordonné l'exécution provisoire,

- Condamné in solidum la société SOPADIN et la SCI BRUNET aux dépens, chacune en supportant la charge finale pour moitié.

Par déclaration du 14 décembre 2017, la SCI BRUNET a interjeté appel de ce jugement.

## Moyens

Dans ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 30 juillet 2018, la SCI BRUNET demande à la cour de :

CONFIRMER le jugement dont appel en ce qu'il a :

- Rejeté la demande de la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE en remboursement des loyers payés pour les parkings loués à la SCI BRUNET,

- Déclaré nulles les conventions d'assistance de gestion conclues le 24 octobre 2008 et 24 novembre 2009 entre elle et la société SOPADIN,

- Rejeté toutes les demandes en paiement et garantie formées à titre principal et subsidiaire par la société SOPADIN à l'encontre de la société LES OUVRIERS DU PARADIS et à l'encontre de la SCI BRUNET,

INFIRMER le jugement dont appel en ce qu'il a :

- Condamné in solidum la SCI BRUNET avec la société SOPADIN à payer à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE les sommes suivantes :

- o 4.000,00 € en répétition de sommes indues,
- o 140.0000 € à titre de dommages intérêts en réparation de son préjudice matériel,
- o 20.000 € en réparation de son préjudice moral,
- o 5.000 € au titre de l'article 700 du CPC.

- Dit que la SCI BRUNET et la société SOPADIN supporteront chacune à hauteur de la moitié, la charge finale des sommes ainsi allouées à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE,

- Dit n'y avoir lieu de donner acte à la SCI BRUNET de ce qu'elle se réserve de demander ultérieurement la restitution des honoraires perçus par la société SOPADIN,

- Rejeté toutes les demandes en paiement et garantie formées à titre principal et subsidiaire par la SCI BRUNET à l'encontre de la société LES OUVRIERS DU PARADIS et à l'encontre de la société SOPADIN,

- Condamné in solidum la SCI BRUNET avec la société SOPADIN aux dépens, chacune supportant la charge finale pour moitié.

Et statuant à nouveau de ces chefs,

Vu les articles L145-1 et suivants du code de commerce et particulièrement les articles L 145-9 et L 145-32 du code de commerce,

A titre principal

CONSTATER que la société SOPADIN ne justifie pas avoir régulièrement donné congé des baux principaux des 24 octobre 2005 et 24 novembre 2006 à la fin de la première période triennale.

En conséquence,

CONSTATER que la société SOPADIN ne justifie pas avoir résilié les baux principaux,

En conséquence,

DIRE ET JUGER mal fondée la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE en sa prétention à se voir déchargée de toute obligation à raison des sous-locations qui lui ont été consenties.

DEBOUTER la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE de sa demande en restitution des loyers payés de mai 2013 à février 2014 et des taxes.

A titre subsidiaire

CONSTATER à titre principal qu'à la suite de la résiliation des baux principaux les sous-baux sont devenus baux principaux et qu'ils se sont poursuivis faute de congé.

En conséquence,

DEBOUTER la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE de sa demande en restitution des loyers payés de mai 2013 à février 2014 et des taxes.

Vu les articles 1709, 1736 et 1738 du Code Civil,

CONSTATER à titre subsidiaire que depuis 2008/2009 la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE a joui des locaux constituant les lots [Cadastré 5]-[Cadastré 6] et [Cadastré 3]-[Cadastré 4] de l'immeuble en copropriété du [Adresse 1] pour lesquels elle a payé en contrepartie un loyer.

CONSTATER que la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE s'est trouvée depuis cette date dans les liens contractuels d'un louage de choses,

CONSTATER que la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE n'a pas donné congé.

En conséquence et de plus fort,

La DEBOUTER de sa demande en restitution des loyers payés jusqu'en février 2014 et des taxes.

Subsidiairement,

CONSTATER que les paiements effectués l'ont été à tout le moins à titre d'indemnité d'occupation en contrepartie de l'occupation des locaux et ce jusqu'à la restitution des clés en février 2014.

De plus fort, DEBOUTER la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE de sa demande en répétition d'un prétendu indu.

En tout état de cause,

DIRE ET JUGER mal fondée la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE en ses demandes de dommages-intérêts.

DIRE mal fondée la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE à former une demande de condamnation in solidum.

L'en DEBOUTER.

Subsidiairement,

CONSTATER les fautes commises par la société SOPADIN.

DIRE ET JUGER que par ses fautes, la société SOPADIN est seule responsable des préjudices allégués par la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE.

Subsidiairement,

Si une somme quelconque était néanmoins mise à la charge de la SCI BRUNET soit à titre de réparation des préjudices allégués par la société ODP soit à titre de restitution d'un prétendu indu, DIRE ET JUGER la société SOPADIN entièrement responsable tant des préjudices allégués que de l'éventuel indu sur le fondement principal de l'(ancien) article 1147 du code civil, et le fondement subsidiaire de l'(ancien) article 1382 du code civil.

En conséquence,

FIXER la créance de la SCI BRUNET au passif de la société SOPADIN à hauteur de l'intégralité de ladite somme.

RECONVENTIONNELLEMENT

Vu l'article L 145-4 du code de commerce,

Vu l'article 1147 du code civil,

Condamner la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE à payer à la SCI BRUNET la somme de 208.622,40 € au titre des loyers et charges des 1<sup>er</sup> (24 janvier 2014 au 23 avril 2014) 2<sup>ème</sup> (24 avril 2014 au 23 juillet 2014) et 3<sup>ème</sup> trimestres (24 juillet 2014 au 23 octobre 2014), c'est-à-dire jusqu'au terme de la dernière période triennale prévue au contrat fixée au 23 octobre 2014.

En tout état de cause,

REJETER toute demande contraire aux présentes écritures.

DECLARER tant irrecevable que mal fondée la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE à opposer à la SCI BRUNET le principe de l'estoppel.

DEBOUTER la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE de sa demande tendant à voir déclarer nuls et de nuls effets les baux dont elle a bénéficié.

DEBOUTER la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE de son appel incident.

En conséquence,

DEBOUTER la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE de sa demande tendant à se voir allouer une somme de 211.005,67 € avec intérêt au taux légal à compter du 24 janvier 2014 (et non 2013 comme mentionné par erreur dans ses écritures)

DEBOUTER la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE de sa demande subsidiaire en paiement d'une somme de 211.005,57 € en réparation d'un prétendu préjudice matériel.

DIRE en tout état de cause mal fondée la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE en ses prétentions prenant pour point de départ mai 2013 au motif qu'elle n'aurait plus eu d'activité à compter de cette date alors qu'elle n'établit pas qu'à compter de cette date elle aurait été en mesure de restituer les lieux libres de toute occupation.

Vu l'article 564 du code de procédure civile

Vu les articles 31 et 122 du code de procédure civile,

Vu la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite loi HOGUET,

DIRE ET JUGER tant irrecevable que mal fondée la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE à contester le jugement en ce qu'il a prononcé la nullité des conventions d'assistance de gestion,

DEBOUTER la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE de sa demande tendant à voir juger l'action en nullité de la SCI BRUNET prescrite, cette demande étant nouvelle en cause d'appel et la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE étant dépourvue de qualité pour la formuler.

Plus amplement,

DEBOUTER la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE de ses demandes fins et conclusions.

DEBOUTER la SELARL FIDES représentée par Maître [X] [T] ès qualités de liquidateur judiciaire de la société SOPADIN de son appel incident,

DIRE et JUGER mal fondée la SELARL FIDES représentée par Maître [X] [T] ès qualités de liquidateur judiciaire de la société SOPADIN à voir infirmer le jugement en ce qu'il a déclaré nulles les conventions d'assistance de gestion.

DEBOUTER la SELARL FIDES représentée par Maître [X] [T] ès qualités de liquidateur judiciaire de la société SOPADIN de sa demande en paiement de dommages intérêts pour prétendue rupture abusive des conventions d'assistance de gestion.

Plus amplement,

DEBOUTER la SELARL FIDES représentée par Maître [X] [T] ès qualités de Liquidateur de la société SOPADIN de toutes demandes fins et conclusions dirigées contre la SCI BRUNET.

CONDAMNER tous succombants à payer à la SCI BRUNET la somme de 20.000,00 € sur le fondement de l'article 700 du CPC.

CONDAMNER tous succombants en tous les dépens, dont distraction au profit de Maître Vincent RIBAUT, Avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

Dans ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 25 juillet 2018, la SAS LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE demande à la cour de :

Vu les dispositions des articles 1134, 1273, 1384, 1376 et 1377 anciens, et 1130, 1331 et 1137 nouveau du Code civil,

- JUGER la société LES OUVRIERS DU PARARIS recevable et bien fondée en son action tant à l'encontre de la SCI BRUNET que de la société SOPADIN

1 - Sur l'action en répétition

- CONFIRMER le jugement en ce qu'il a condamné in solidum la société SOPADIN, aux droits de laquelle intervient la SELARL FIDES représentée par Maître [X] [T], ès qualités de liquidateur de la société SOPADIN, et la SCI BRUNET à restituer à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE les sommes indûment perçues sur la période de mai

2013 au 28 février 2014,

En conséquence :

- JUGER que la résiliation du bail principal a entraîné celle des baux de sous-location consentis par la société SOPADIN à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE,

- JUGER la SCI BRUNET mal fondée en ses contestations s'agissant de l'existence de nouveaux baux tant en application du statut des baux commerciaux, que du droit commun,

Subsidairement,

- JUGER nuls et de nuls effets les nouveaux baux allégués par la SCI BRUNET, en succession de la résiliation des baux principaux,

- INFIRMER le jugement en ce qu'il a limité l'action en répétition à la somme de 4.000 euros,

Statuant à nouveau de :

- CONDAMNER la SCI BRUNET à verser à la société LES OUVRIERS DU PARADIS BABYLONE la somme de 211.005,67 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 24 janvier 2013, date de la mise en demeure correspondant aux sommes versées de mai 2013 à février 2014, et voir fixer au passif de la liquidation de la société SOPADIN ladite somme,

2 - Sur l'action en responsabilité

Subsidairement

- CONFIRMER le jugement en ce qu'il a condamné in solidum la SCI BRUNET et la société SOPADIN à l'indemniser du préjudice matériel subi, correspondant aux indemnités d'occupation indûment versées,

- INFIRMER la décision en ce qu'elle a limité le montant du préjudice matériel à la somme de 140.000 euros

correspondant aux sommes versées après juillet 2013 jusqu'à fin février 2014,

Statuant à nouveau :

- CONDAMNER la SCI BRUNET à payer à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE la somme de 211.005,67 euros en remboursement des sommes indûment versées dans le cadre des contrats de sous-location sur la période de mai 2013, date à laquelle elle n'exerçait plus aucune activité dans les lieux, à février 2014, date de remise des clés, et fixer au passif de la liquidation de la société SOPADIN ladite somme,

En tout état de cause :

- CONFIRMER le jugement en ce qu'il a condamné la SCI BRUNET à payer à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE, la somme de 20.000 euros en réparation de son préjudice moral, et fixer au passif de la liquidation de la société SOPADIN ladite somme,

3 - Sur la nullité des conventions d'assistance et de gestion

- INFIRMER le jugement en ce qu'il a déclaré nulles les conventions d'assistance et du 24 octobre 2008 et du 24 novembre 2009 entre la société SOPADIN et la SCI BRUNET

Statuant à nouveau :

- JUGER l'action en nullité de la SCI BRUNET prescrite

4 - Sur les demandes reconventionnelles de la SCI BRUNET et de la société SOPADIN à l'encontre de la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE

- CONFIRMER le jugement en ce qu'il a rejeté toutes les demandes en paiement et garantie formées à titre principal et subsidiaire par la société SOPADIN ainsi que celles formées par la SCI BRUNET, à l'encontre de la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE,

Ce faisant :

- DEBOUTER la SELARL FIDES représentée par Maître [X] [T] en qualité de liquidateur de la société SOPADIN de son appel incident tendant à voir condamner la société LES OUVRIERS DU PARADIS à lui verser la somme de 208.626 euros à titre de dommages et intérêts, outre 20.000 euros pour procédure abusive,

Subsidiairement :

- CONDAMNER la SCI BRUNET et SELARL FIDES représentée par Maître [X] [T] en qualité de liquidateur de la société SOPADIN à relever et garantir la société LES OUVRIERS DU PARADIS de toute condamnation prononcée à son encontre,

- CONFIRMER le jugement en ce qu'il a condamné in solidum la SCI BRUNET et la société SOPADIN à payer à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE, une somme de 5.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile; ainsi qu'aux entiers dépens, sous réserve de la fixation au passif de la liquidation de la société SOPADIN

Y ajoutant :

- CONDAMNER la SCI BRUNET à verser à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE, la somme de 4.000 au titre des frais irrépétibles en cause

d'appel, en application de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Olivier OHAYON conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 12 juin 2018 et contenant appel incident, la SELARL FIDES prise en la personne de Maître [X] [T], en qualité de liquidateur judiciaire de la société SOPADIN, demande à la cour de :

Vu les dispositions des articles 1134 ancien, 1103, 1202 ancien, 1310, 1315 ancien, 1353, 1376 ancien, 1302-1, 1377 ancien, 1302-2, 1709, 1736, 1738, 1382 ancien, 1240, 1984 et suivants du Code Civil.

Vu les dispositions des articles L.145-9 et L.145-32 du Code de Commerce,

Vu les présentes conclusions et pièces versées aux débats,

INFIRMER purement et simplement le jugement rendu le 26 octobre 2017 par le Tribunal de Grande Instance de PARIS,

DÉCLARER irrecevable la société LES OUVRIERS DU PARADIS à agir contre la société SOPADIN,

DÉCLARER irrecevable et mal fondée la société LES OUVRIERS DU PARADIS en l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions telles qu'articulées tant à l'encontre de la société SOPADIN, qu'à l'encontre de la SELARL FIDES, représentée par Maître [X] [T], ès qualités de liquidateur judiciaire de la société SOPADIN,

DÉCLARER mal fondée la SCI BRUNET en l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions telles qu'articulées tant à l'encontre de la société SOPADIN, qu'à l'encontre de la société FIDES, représentée par Maître [X] [T], ès qualités de liquidateur judiciaire de la société SOPADIN,

CONDAMNER la SCI BRUNET à verser à la SELARL FIDES représentée par Maître [X] [T] ès qualités de liquidateur de la société SOPADIN la somme de 11.474 euros à titre de dommages et intérêts pour rupture abusive des conventions, sur le fondement des dispositions des articles 1134 ancien et suivants et 1103 et suivants du Code Civil,

CONDAMNER à titre incident la société LES OUVRIERS DU PARADIS à verser à la SELARL FIDES représentée par Maître [X] [T] ès qualités de liquidateur de la société SOPADIN, la somme de 208.626 euros à titre de dommages et intérêts, outre la somme de 20.000 euros, pour procédure abusive, sur le fondement des dispositions de l'article 1382 ancien et 1240 du Code Civil,

CONDAMNER encore in solidum la société LES OUVRIERS DU PARADIS et la SCI BRUNET à verser à la SELARL FIDES, représentée par Maître [X] [T] ès qualités de liquidateur de la société SOPADIN la somme de 10.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

CONDAMNER enfin in solidum la société LES OUVRIERS DU PARADIS et la SCI BRUNET aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Laurent MEILLET, avocat constitué aux offres de droit qui le requiert, conformément aux dispositions de l'article 699 du même Code.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 26 septembre 2019.

La cour renvoie pour un plus ample exposé des faits, prétentions et moyens des parties à la décision déferée et aux écritures susvisées, en application de l'article 455 du code de procédure civile.

## Motivation

### MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'intervention volontaire aux débats de la SELARL FIDES :

Il résulte des éléments du dossier que par jugement rendu le 19 décembre 2017, le tribunal de commerce de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire simplifiée à l'égard de la société SOPADIN et désigné la SELARL FIDES prise en la personne de Maître [X] [T] en qualité de mandataire liquidateur.

En application des dispositions de l'article 554 du code de procédure civile, l'intervention volontaire aux débats de la SELARL FIDES représentée par Maître [X] [T] en qualité de liquidateur judiciaire de la société SOPADIN sera déclarée régulière et recevable.

Sur l'irrecevabilité à agir de la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE soulevée par la SELARL FIDES ès qualités :

Conformément aux dispositions de l'article 31 du code de procédure civile, l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention.

Il résulte par ailleurs des dispositions de l'article 32 du même code qu'est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir.

Au soutien de la fin de non-recevoir qu'elle invoque, la SELARL FIDES ès qualités fait valoir que l'intégralité des sommes que la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE a versée à la société SOPADIN a été rétrocédée à la SCI BRUNET, propriétaire des locaux, au nom et pour le compte de laquelle lesdites sommes ont été encaissées.

Il sera cependant relevé que les règlements en cause ont été opérés en vertu d'un contrat conclu entre la société SOPADIN et la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE et que le moyen d'irrecevabilité soulevé procède d'une confusion entre la recevabilité de la demande et son bien fondé, l'intérêt à agir n'étant pas subordonné à la démonstration préalable de son bien fondé.

La fin de non-recevoir opposée par la SELARL FIDES ès qualités à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE sera en conséquence écartée, le jugement étant confirmé de ce chef.

Sur la demande de répétition formée par la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE :

La société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE se prévaut de la résiliation des baux principaux et soutient qu'elle a entraîné celle des contrats de sous-location. Elle considère dès lors qu'elle n'était pas tenue au respect d'un quelconque préavis pour quitter les lieux et qu'elle est fondée à obtenir le remboursement des sommes réglées à compter de mai 2013, période à partir de laquelle elle a cessé toute activité dans les lieux en cause et cherché un repreneur. Elle fait valoir que la résiliation des baux principaux n'a jamais été contestée jusqu'en cause d'appel et que par application du principe de l'estoppel, la SCI BRUNET est irrecevable à soutenir à ce jour une position contraire. En tout état de cause, elle considère que cette résiliation est établie par les avenants établis les 24 octobre 2005 et 24 novembre 2006 et les conventions d'assistance de gestion régularisées consécutivement auxdites résiliations. Elle soutient que cette résiliation n'a pu avoir pour effet de transformer la sous-location en bail principal dès lors que le locataire principal ne peut conférer à son sous-locataire davantage de droit qu'il n'en possède lui-même ; que le droit direct au renouvellement est prévu au seul bénéfice du sous-locataire qui doit en formuler la demande ; qu'en tout état de cause, elle n'a nullement consenti à une quelconque novation. Elle ajoute enfin que la SCI BRUNET ne peut arguer de la formation d'un bail verbal à compter de la résiliation des baux principaux en l'absence de tout accord sur un nouveau bail.

La SCI BRUNET soutient pour sa part que les baux principaux ne sont pas résiliés faute pour la société SOPADIN de justifier des congés qu'elle est censée avoir notifiés à la fin de la première période triennale ; que les conventions d'assistance de gestion étant nulles, la société SOPADIN ne peut se référer à leur contenu pour justifier de la résiliation invoquée ; qu'il ne peut lui être reproché de ne pas avoir soutenu ce moyen en première instance compte tenu de la confusion entretenue par la société SOPADIN sur la situation ; que le principe de l'estoppel n'a pas vocation à recevoir application en l'espèce.

A supposer que la résiliation des baux principaux soit établie, elle soutient que la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE est restée tenue par des obligations contractuelles résultant des dispositions des articles L. 145-8 et L. 145-32 du code de commerce et subsidiairement en vertu d'un bail verbal.

La SELARL FIDES ès qualités fait valoir pour sa part que faute de congé régulier ou de demande de renouvellement, le sous-bail s'est poursuivi après la résiliation du bail principal et que dès lors la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE tenue au paiement des loyers ne peut se prévaloir d'un quelconque indu et s'opposer au paiement des loyers jusqu'au terme de la période triennale.

\* sur la résiliation :

Il résulte des pièces produites que la SCI BRUNET a donné à bail à la société SOPADIN des locaux situés rue de Babylone, d'abord en étages par acte du 24 octobre 2005, puis au rez-de-chaussée par acte du 24 novembre 2006, avec agrément du bailleur à la sous-location à conclure avec la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE ; que par avenants des 24 octobre 2005 et 24 novembre 2006, les parties ont convenu pour chacun des contrats que la société SOPADIN donnerait congé à l'expiration de la première période triennale, la SCI BRUNET s'engageant à poursuivre les relations contractuelles avec la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE dans les termes, clauses et conditions du sous-bail ; que par actes des 24 octobre 2008 et 24 novembre 2009, la SCI BRUNET et la société SOPADIN ont conclu des conventions d'assistance de gestion par lesquelles la société SOPADIN assistait la SCI BRUNET pour la location des bureaux et l'entretien de l'immeuble, continuant à encaisser les loyers et charges dus par la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE et les restituant à la SCI BRUNET après déduction d'honoraires proportionnels.

S'il est de règle que nul ne peut se contredire au détriment d'autrui, il résulte néanmoins des dispositions des articles 72 et 563 du code de procédure civile que les défenses au fond peuvent être invoquées en tout état de cause et que les parties peuvent en cause d'appel soulever des moyens nouveaux. Il en résulte que la SCI BRUNET est recevable à contester en cause d'appel la résiliation des baux principaux qu'elle tenait pour acquise en première instance.

Il est constant que la société SOPADIN n'est pas en mesure de justifier des congés qu'elle aurait délivrés à son bailleur pour le terme de la première période triennale. Pour autant, le congé n'est pas le seul mode de résiliation du bail commercial auquel il peut être mis fin par un accord entre les parties. La cour ne peut que constater que les avenants conclus concomitamment à la signature des baux principaux manifestent la volonté des parties de mettre fin au bail à l'expiration de la première période triennale ; que la signature des conventions d'assistance de gestion traduit l'effectivité de la résiliation intervenue ; que les loyers ont été reversés à la SCI BRUNET par la société SOPADIN après déduction d'un honoraire proportionnel ; que les dépôts de garantie versés par le sous-locataire ont été transférés à la SCI BRUNET qui les lui a restitués lors de la reprise des lieux. La résiliation des baux principaux consentis à la société SOPADIN par la SCI BRUNET est ainsi établie.

\* sur l'incidence de la résiliation des baux principaux :

Il résulte des dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce qu'à défaut de congé valable ou de demande de renouvellement, le bail soumis au statut des baux commerciaux se poursuit tacitement.

Il résulte par ailleurs de l'article L. 145-32 du même code qu'à partir de l'expiration du bail principal, le sous-locataire peut invoquer contre le propriétaire des locaux un droit direct au renouvellement.

Il ressort de la combinaison de ces textes qu'à l'expiration du bail principal pendant le cours du contrat de sous-location et en l'absence de congé délivré au sous-locataire, le sous-bail se prolonge tacitement au profit du propriétaire, devenant ainsi bail principal et il s'opère une novation par changement de bailleur.

En l'espèce, aucun congé n'a été délivré à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE, sous-locataire régulièrement agréée par le propriétaire, de sorte que son bail s'est poursuivi devenant bail principal.

La société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE ne saurait ainsi valablement soutenir être dépourvue de tout titre d'occupation et dispensée à ce titre de délivrer congé. Elle sera en conséquence déboutée de sa demande de répétition des sommes versées antérieurement à la restitution des lieux intervenue le 11 février 2014 et le jugement entrepris infirmé de ce chef.

Sur la demande de dommages-intérêts formée par la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE :

Compte tenu de la solution apportée au litige, la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE qui ne justifie d'un quelconque préjudice découlant du silence gardé par son cocontractant sur la résiliation des baux principaux sera déboutée de sa demande subsidiaire de dommages-intérêts, le jugement entrepris étant infirmé de ce chef.

Sur les demandes de garantie formées par la SCI BRUNET :

La société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE étant déboutée de ses demandes formées à l'encontre de la SCI BRUNET, la demande de garantie formée par cette dernière à l'encontre de la SELARL FIDES ès qualités sera écartée.

Sur la demande reconventionnelle en paiement des loyers :

La SCI BRUNET sollicite le paiement des loyers jusqu'au 24 octobre 2014, terme du bail, compte tenu de l'absence de congé délivré par la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE, soit paiement de la somme de 208.622,40 euros, et conteste l'existence de l'accord allégué par cette dernière qui résulterait de l'acceptation de la restitution des clés et du dépôt de garantie à la date du 11 février 2014.

La société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE produit aux débats l'attestation de remise des clés et de restitution du dépôt de garantie établie le 11 février 2014 aux termes de laquelle la SCI BRUNET reconnaît avoir reçu les clés des locaux entièrement libérés, à savoir les lots [Cadastre 3], [Cadastre 4],[Cadastre 1] et [Cadastre 6] et les trois parkings sur cour et s'engage à restituer le dépôt de garantie d'un montant de 94.659,27 euros en deux versements, le premier de 75.874 euros dans un délai de huit jours à compter de la signature de l'attestation et le second de 18.785,27 euros au plus tard le 10 avril 2014 en raison d'une insuffisance de trésorerie de la SCI BRUNET. A cette attestation est annexée la procuration donnée par le gérant de la SCI BRUNET à Mme [U] [E] pour représenter la société, lui conférant pouvoir notamment régulariser avec la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE un protocole d'accord visant la libération par celle-ci des locaux qu'elle occupait au [Adresse 1].

Il résulte par ailleurs des baux dont était titulaire la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE que le dépôt de garantie sera restitué au preneur sur justification de l'exécution de toutes les réparations ou remises en état nécessaires, et du paiement de tous les loyers et charges, abonnements divers et impôts lui incombant.

Le dépôt de garantie ayant été effectivement restitué, la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE est fondée à soutenir qu'elle est libérée de toute obligation en vertu de l'accord intervenu le 11 février 2014 et la SCI BRUNET sera déboutée de sa demande en paiement des loyers jusqu'au 23 octobre 2014 sans qu'elle puisse prétendre que les demandes formulées dans le cadre de la présente instance par la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE remettent en cause ledit accord. Le jugement critiqué sera dès lors confirmé en ce qu'il déboute la SCI BRUNET de cette demande.

Sur les conventions d'assistance de gestion et les demandes de dommages-intérêts reposant sur ce fondement :

La SCI BRUNET invoque la nullité des conventions d'assistance de gestion conclues les 24 octobre 2008 et 24 novembre 2009 avec la société SOPADIN pour s'opposer à la demande de dommages-intérêts formée à son encontre pour rupture abusive desdites conventions.

Elle fait valoir que ces conventions contreviennent aux dispositions d'ordre public de la loi HOGUET ; que la société SOPADIN s'est comportée en professionnelle dans la gestion et l'administration des biens de la SCI BRUNET sans pour autant réunir les conditions relatives à sa personne et justifier d'un mandat conforme aux exigences des articles 6 et 7 de ladite loi.

Elle considère que la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE est irrecevable à lui opposer pour la première fois en cause d'appel la prescription de sa demande de nullité et lui oppose son défaut d'intérêt et de qualité à la soulever.

Elle soutient que la SELARL FIDES ès qualités ne peut pas s'opposer à la nullité invoquée au motif de l'exécution partielle desdites conventions s'agissant d'une nullité absolue. En tout état de cause, elle soutient qu'il lui était légitime de mettre fin à ces mandats au regard de la gestion calamiteuse menée et conteste en toute hypothèse le mode de calcul retenu pour justifier du montant de la demande de dommages-intérêts.

La SELARL FIDES ès qualités soutient que ces conventions ont été imposées à la société SOPADIN par la SCI BRUNET qui, les ayant partiellement exécutées, ne peut en solliciter la nullité. Faisant valoir que la société SOPADIN a agi à titre exceptionnel, dans un contexte familial, elle considère que la loi HOGUET est inapplicable à l'espèce et sollicite la condamnation de la SCI BRUNET à lui payer la somme de 11.474 euros HT pour rupture abusive desdites conventions.

\* sur la recevabilité de la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE à s'opposer à la demande de nullité des conventions d'assistance de gestion :

Il résulte des dispositions de l'article 122 du code de procédure civile que la prescription constitue une fin de non-recevoir et que comme telle elle peut, en vertu des dispositions de l'article 123 du même code, être proposée en tout

état de cause y compris pour la première fois en cause d'appel.

Pour autant, la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE étant un tiers auxdites conventions, elle ne justifie d'aucun intérêt à invoquer la prescription de l'action en nullité de ces conventions dont elle se borne à soutenir qu'elles n'entrent pas dans le champ d'application de la loi HOGUET, n'alléguant d'aucune conséquence d'une annulation sur sa situation personnelle. Elle est donc irrecevable à soulever la prescription de l'exception de nullité des conventions d'assistance de gestion.

La SELARL FIDES ès qualités ne soulevant pas la prescription de l'exception de nullité dans le dispositif de ces écritures, qui seul lie la cour en application de l'article 954 du code de procédure civile il n'y a pas lieu d'examiner ce moyen, la cour n'en n'étant pas saisie, alors que la prescription ne peut pas être soulevée d'office en application de l'article 2247 du code civil .

\* sur la demande de nullité :

En application de l'article 1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, les dispositions de cette même loi sont applicables aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leurs concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives notamment à la location d'immeubles et à la gestion immobilière.

En l'espèce, la société SOPADIN et la SCI BRUNET ont conclu respectivement les 24 octobre 2008 et 24 novembre 2009 des conventions d'assistance de gestion par lesquelles la société SOPADIN assiste la SCI BRUNET dans la location des locaux donnés à bail à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE. Ces conventions prévoient plus précisément que la société SOPADIN assistera la SCI BRUNET dans la location des bureaux aux OUVRIERS DU PARADIS et la gestion de l'entretien de l'immeuble en fournissant les prestations énumérées dans le courrier du 28 juin 2008 adressé par la société SOPADIN à la SCI BRUNET ; que la société SOPADIN continuera à encaisser les loyers et charges et augmentation des dépôts de garantie des OUVRIERS DU PARADIS et les restituera intégralement à la SCI BRUNET ; qu'en contrepartie de cette mission, la SCI BRUNET réglera à la société SOPADIN des honoraires HT de 5,5 % du montant du loyer HT encaissé majoré de 3 % de quote-part de charges et du montant de la TVA au taux légal ; que ces conventions d'une durée d'un an se renouvelleront automatiquement à défaut d'un préavis de trois mois envoyé par la SCI BRUNET avant la date anniversaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le courrier du 28 juin 2008 détaillant les prestations confiées à la société SOPADIN au titre de la gestion de l'immeuble n'est pas versé aux débats. Pour autant, il ressort des termes des conventions ci-dessus reproduits que la société SOPADIN était investie d'un mandat de gestion immobilière. Elle a ainsi géré, de manière habituelle, pendant plusieurs années les lots n° [Cadastre 3], [Cadastre 4],[Cadastre 1] et [Cadastre 6] loués à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE, outre le lot 103 loué à la société OBJETS MOBILIERS, expressément visé par lesdites conventions.

L'exécution de ces conventions par la SCI BRUNET constitue un moyen d'irrecevabilité de l'exception de nullité non repris par la SELARL FIDES dans le dispositif de ses conclusions de sorte qu'elle ne peut en tirer argument pour s'opposer à l'examen de son bien fondé.

Il est sans incidence que ces opérations de gestion ne relèvent pas de l'activité principale de la société SOPADIN dès lors que les dispositions de la loi du 2 janvier 1970 s'appliquent également aux opérations présentant un caractère accessoire.

La société SOPADIN invoque par ailleurs vainement les relations familiales la liant avec les membres de la SCI BRUNET, seules étant exclues du champ d'application de la loi du 2 janvier 1970 les opérations relatives à des biens sur lesquelles l'intéressé a des droits réels divis ou indivis, ce qui n'est nullement le cas en l'espèce.

Les conditions d'application de la loi du 2 janvier 1970 sont ainsi réunies.

Il n'est pas contesté que la société SOPADIN ne satisfait pas aux conditions requises pour exercer les activités de location d'immeubles et de gestion immobilière, à savoir justifier d'une aptitude professionnelle, d'une garantie financière, être assurée pour sa responsabilité professionnelle et qu'elle n'a pas régularisé sa situation en dépit des demandes répétées qui lui ont été faites.

Le mandat confié méconnaît en outre les dispositions de l'article 7 de ladite loi sanctionnant par la nullité les mandats non limités dans le temps. Si les conventions en cause sont conclues pour une durée d'un an, la clause de renouvellement indéfini par tacite reconduction ne satisfait pas à l'exigence de limitation dans le temps.

La SCI BRUNET est en conséquence fondée à invoquer la nullité des conventions d'assistance conclues les 24 octobre 2008 et 24 novembre 2009 et le jugement entrepris déclarant nulles lesdites conventions sera confirmé.

Ces conventions étant nulles, la demande de dommages-intérêts pour rupture abusive ne peut prospérer ainsi que l'a retenu le premier juge.

Sur la demande de dommages-intérêts formée par la SARL FIDES ès qualités à l'encontre de la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE :

Comme le relève la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE, cette demande de la SELARL FIDES ès qualités tendant à obtenir sa condamnation au paiement de la somme de 208.626 euros à titre de dommages-intérêts n'est pas explicitée. Elle sera en conséquence rejetée.

La SELARL FIDES ès qualités sollicite également la condamnation de la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE à lui payer la somme de 20.000 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive.

Or l'exercice de l'action en justice constitue en principe un droit et ne dégénère en abus pouvant donner lieu à dommages-intérêts que dans le cas de malice, mauvaise foi ou d'erreur grossière équipollente au dol. Faute pour la SELARL FIDES de rapporter la preuve qui lui incombe, elle sera déboutée de ce chef de demande de dommages-intérêts.

Sur les demandes accessoires :

En application des dispositions des articles 696 et 700 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens et à payer à l'autre partie une somme que le juge détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée.

La société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE qui succombe supportera les dépens d'instance et d'appel. Il ne sera pas fait application de l'article 700 du code de procédure civile, ni en première instance ni en cause d'appel.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement, par mise à disposition, par arrêt contradictoire,

Déclare recevable l'intervention volontaire aux débats de la SELARL FIDES représentée par Maître [X] [T] ès qualités de liquidateur judiciaire de la société SOPADIN,

Confirme le jugement entrepris sauf en ce qu'il a :

- condamné in solidum la société SOPADIN et la SCI BRUNET à payer à la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE les sommes suivantes :

4.000 euros en réparation de sommes indûment perçue

140.000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice matériel

20.000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral

5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

- condamné in solidum la société SOPADIN et la SCI BRUNET aux dépens, chacune en supportant la charge finale pour moitié,

Infirmant de ces chefs et statuant à nouveau,

- déboute la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE de sa demande de répétition des loyers versés,

- déboute la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE de sa demande d'indemnisation d'un préjudice matériel et d'un préjudice moral,

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

Y ajoutant,

- déclare la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE irrecevable à invoquer la prescription de l'exception de nullité des conventions d'assistance de gestion.

- rejette les demandes de dommages-intérêts formées par la SELARL FIDES ès qualités à l'encontre de la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE,

- dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

- condamne la société LES OUVRIERS DU PARADIS UNITED BABYLONE aux entiers dépens d'instance et d'appel,

- autorise la distraction des dépens au profit des avocats postulants qui en ont fait la demande en application de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

## **Décision de la Cour de cassation**

Cour de cassation Troisième chambre civile 6 mai 2021

**VOIR LA DÉCISION** 

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 06-05-2021
- Cour d'appel de Paris I3 04-12-2019