

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 3 OCTOBRE 2018

(n° , 15 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/17522

Décision déferée à la Cour : Jugement du 20 Juillet 2015 -Tribunal de Grande Instance de CRETEIL - RG n° 13/01653

APPELANTE

SOCIÉTÉ CIVILE PARTICULIÈRE EPINAY INDUSTRIES dite EPINDUS, représentée par son représentant légal domicilié audit siège en cette qualité,

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 315 652 677

[...]

Représentée par Me Michel GUIZARD de la SELARL GUIZARD ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0020

INTIMÉE

SCI CENTRE D'ACTIVITÉS D'EPINAY, représentée par ses représentants légaux y domiciliés,

immatriculée au RCS de PONTOISE sous le numéro 489 407 353

[...]

Représentée par Me Charles-Hubert OLIVIER de la SCP LAGOURGUE & OLIVIER, avocat au barreau de PARIS, toque : L0029, avocat postulant

Assistée de Me Hervé ITTA, avocat au barreau de PARIS, toque : G0655, avocat plaidant

INTERVENANTS

Maître Bertrand O... pris en son nom personnel

[...]

Représenté par Me Jeanne BAECHLIN de la SCP Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034, avocat postulant

Assisté de Me Jean-pierre FABRE de l'ASSOCIATION FABRE GUEUGNOT, avocat au barreau de PARIS, toque : R044, substitué par Me Christophe BERARD de l'ASSOCIATION FABRE GUEUGNOT, avocat au barreau de PARIS, toque : R044

Maître Bertrand O... ès qualités de liquidateur judiciaire de la SNC EPINAY IMMOBILIER

[...]

Représenté par Me Alain MAURY, avocat au barreau de PARIS, toque : A0373

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 06 Juin 2018, en audience publique, devant la Cour composée de:

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Marie-Brigitte FREMONT, conseillère

Madame Sandrine GIL, 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 présente lors du prononcé.

FAITS ET PROCÉDURE:

La SNC EPINAY IMMOBILIER venant aux droits de la S.C.I. d'EPINAY MONTMAGNY et de la S.C.P EPINAY MONT SAINT DENIS est devenue propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Epinay sur Seine [...] .

Ces locaux étaient loués à la société civile EPINAY INDUSTRIE dite EPINDUS, aux termes d'un bail du 17 novembre 1975

consenti par la S.C.I. d'EPINAY MONTMAGNY et la S.C.P EPINAY MONT SAINT DENIS.

La société EPINAY INDUSTRIE dite EPINDUS est une société civile dont l'objet social est la prise à bail, la rénovation, l'administration et l'exploitation par la sous location d'un ensemble immobilier à usage industriel et commercial situé à Epinay sur Seine, propriété de la société EPINAY IMMOBILIER, objet du bail du 17 novembre 1975, assorti de deux avenants des 13 novembre 1992 et 28 mars 1994.

Le bail prévoit la sous-location des locaux par le locataire.

La SNC EPINAY IMMOBILIER a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, puis de liquidation judiciaire, par jugements du tribunal de commerce de Bobigny en date respectivement des 8 juin 1999 et 8 février 2000, Me O... étant désigné en qualité de représentant des créanciers, puis de liquidateur de cette société.

Par ailleurs, Me O... a également été désigné comme mandataire liquidateur de la société EPINDUS en exécution du jugement du tribunal de commerce de Bobigny du 19 juillet 2000, mais cette mesure a ensuite été infirmée par un arrêt de la cour d'appel de Paris (3e chambre section B du 18 mai 2001)

Compte tenu de loyers restant impayés, Me O..., en qualité de mandataire liquidateur de la société EPINAY IMMOBILIER a fait délivrer le 20 juin 2002 à la société EPINDUS un commandement de payer visant la clause résolutoire.

Par jugement du 12 juillet 2005, le tribunal d'instance de Saint Ouen a rejeté la demande d'annulation dudit commandement de payer visant la clause résolutoire, constaté la résiliation du bail à effet du 20 juillet 2002, ordonné l'expulsion de la société EPINDUS et condamné celle-ci au paiement d'une indemnité d'occupation, le tout avec exécution provisoire.

La société EPINDUS a interjeté appel de cette décision.

Elle a été expulsée selon procès verbal d'huissier de justice en date du 4 novembre 2005 à la demande de Me O..., ès qualités de mandataire liquidateur de la société EPINAY IMMOBILIER.

Par jugement du tribunal de grande instance de Bobigny en date du 31 janvier 2006, la société CENTRE d'ACTIVITE d'EPINAY (CEDADE) est devenue adjudicataire de l'ensemble immobilier mis en vente à la barre du tribunal à la demande d'un créancier de la SNC EPINAY IMMOBILIER.

Par arrêt du 7 octobre 2008, la cour d'appel de Paris a infirmé le jugement du tribunal d'instance de Saint Ouen du 12 juillet 2005 et a :

- prononcé la nullité du commandement de payer visant la clause résolutoire délivré à la société EPINDUS le 20 juin 2002;

- débouté Maître O..., ès qualités de mandataire liquidateur de la société EPINAY IMMOBILIER, de ses demandes d'acquisition de la clause résolutoire, comme de résiliation judiciaire du bail du 17 novembre 1975, de ses demandes d'expulsion et de paiement d'une indemnité d'occupation,

- sursis à statuer pour le surplus et désigné M. G... comme expert avec pour mission de faire les comptes entre les parties, sur la période écoulée entre le 1er janvier 1999 et le 4 novembre 2005, étant précisé que:

'le montant du loyer dû par la société EPINDUS (doit) être calculé à compter du 1er janvier 1999 sur la base du loyer initial prévu au bail du 17 novembre 1975 tel qu'indexé en fonction de la variation de l'indice INSEE de la construction, ce TVA en plus

- l'éventuelle créance de la société EPINAY INDUSTRIE dite EPINDUS à l'égard de Me O... pris en sa qualité d'ancien liquidateur de celle-ci en exécution du jugement du tribunal de commerce de Bobigny du 19 juillet 2000 ensuite infirmé par arrêt de la cour d'appel de Paris (3e chambre section B du 18 mai 2001), ne saurait être compensée avec la créance de Me O... pris en sa qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la société EPINAY INDUSTRIE envers ladite société EPINDUS, ces créances n'étant pas réciproques;

- les sommes éventuellement encaissées par Me O... , en sa qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la société EPINAY IMMOBILIER au titre de l'exécution provisoire du jugement entrepris du 12 juillet 2005, notamment à l'égard des sous-locataires de la société EPINAY INDUSTRIES dite EPINDUS, devront faire l'objet d'un décompte particulier

dans la mesure où leur incidence relève des actes d'exécution dudit jugement dont appel.

Cet arrêt a annulé le commandement du 20 juin 2002, aux motifs qu'il avait été délivré de mauvaise foi par Me O..., ès qualités de mandataire liquidateur de la société EPINAY IMMOBILIER, sur la base d'un loyer fixé par l'avenant du 13 novembre 1992, alors que par lettre du 15 janvier 1999, adressée par la société EPINAY IMMOBILIER à la société EPINAY INDUSTRIE dite EPINDUS, le loyer avait été ramené au montant du loyer initial augmenté de l'indice du coût de la construction car depuis le 1er janvier 1999, l'UJC avait cessé de facturer des agios bancaires à la bailleuse.

La société EPINDUS a par lettre officielle du 16 octobre 2008 adressée au conseil de la société CEDADE notifié qu'elle était, par l'effet de cette décision rétablie dans ses droits de locataire principal et que les loyers et charges des sous locataires devraient, en conséquence, être payés entre ses mains.

Le 3 novembre 2008, la société EPINDUS a fait signifier aux 26 occupants des lieux, l'arrêt du 7 octobre 2008 et leur a fait sommation de produire une copie de leur baux, ainsi que du dernier avis d'échéance et de s'acquitter entre ses mains des loyers à venir.

La société CEDADE a alors assigné la société EPINDUS devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Bobigny pour trouble manifestement illicite résultant de l'absence de décision de réintégration ordonnée par la cour d'appel de Paris dans son arrêt du 7 octobre 2008..

Par ordonnance du 20 février 2009, le juge des référés a jugé qu'en l'absence de décision de réintégration, la société EPINDUS ne pouvait : ni réclamer le montant des loyers auprès des locataires et occupants de l'ensemble immobilier, ni obtenir des pièces sur la situation locative.

Par arrêt du 14 octobre 2009, la cour d'appel de Paris a infirmé l'ordonnance du 20 février 2009, constaté que la société EPINDUS était rétablie dans ses droits de preneuse, dit que la société EPINDUS peut réclamer paiement des loyers auprès des occupants et locataires de l'ensemble immobilier et obtenir les pièces locatives qu'elle réclame, ordonné à la société CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY de lui remettre la totalité des documents relatifs à la gestion de l'ensemble immobilier, sous astreinte, ordonné à la société CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY de cesser de percevoir directement les loyers des sous-locataires sous astreinte.

Parallèlement, la société EPINDUS a saisi le juge de l'exécution d'une demande de réintégration au visa de l'arrêt du 7 octobre 2008, lequel s'est déclaré incompétent au profit du tribunal d'instance du Saint Ouen, par jugement du 1er juillet 2009.

Par jugement du 13 avril 2010, le tribunal d'instance de Saint Ouen a dit que la société EPINDUS devait être considérée comme le locataire de la société CEDADE, dans les termes et conditions du bail initial du 17 novembre 1975 et de ses avenants successifs.

C'est dans ces circonstances que, par acte d'huissier du 21 septembre 2010, la société EPINDUS a assigné la société CEDADE devant le tribunal d'instance de Saint Ouen, au visa de l'article 31 de la loi du 9 juillet 1991, pour la voir condamnée à réparer le préjudice lié à la perte de loyers des sous-locataires pendant son éviction, de novembre 2005 à octobre 2009, estimant qu'elle avait accepté, en sa qualité d'adjudicataire, d'être subrogée tant activement que passivement dans les droits et actions de la société SNC EPINAY IMMOBILIER.

Par jugement du 8 février 2009, le tribunal d'instance de Saint Ouen s'est déclaré incompétent au profit du tribunal de grande instance de Bobigny à qui le dossier a été transmis.

Par acte d'huissier du 26 octobre 2011, la société CEDADE a elle même assigné Me Bertrand O..., à titre personnel et en sa qualité de liquidateur de la société SNC EPINAY IMMOBILIER, devant le tribunal de grande instance de Bobigny.

Ces deux instances ont été jointes par le juge de la mise en état du tribunal de grande instance de Bobigny lequel par ordonnance du 9 janvier 2013 et sur le fondement de l'article 47 du code de procédure civile a renvoyé l'affaire devant le tribunal de grande instance de Créteil.

La société CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY a adressé un congé à la société EPINAY INDUSTRIE dite EPINDUS pour le 27 novembre 2012.

Par arrêt du 1er avril 2014, la cour d'appel de Paris (Pôle 4 chambre 4) , statuant à la suite de l'arrêt du 7 octobre 2008 et après dépôt du rapport d'expertise de M. G... a notamment :

-confirmé le jugement déféré en ses points non déjà jugés par la cour, sauf en ce qui concerne le montant de la condamnation au paiement des loyers prononcé par le tribunal,

-statuant du chef infirmé et y ajoutant,

-condamné la société civile particulière EPINAY INDUSTRIE, dite EPINDUS à payer à Me Bertrand O..., ès qualités de liquidateur de la SNC EPINAY IMMOBILIER et de M. H... la somme de 481.272,97 euros au titre des sommes restant dues pour la période du mois de janvier 2000 au 4 novembre 2005, cette somme portant intérêt au taux légal à compter du 11 septembre 2006"

Par arrêt du 25 mars 2015, la cour d'appel de Paris, (Pôle 5 chambre 3) statuant sur un appel interjeté par la SCI CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY à l'encontre d'un jugement en date du 9 janvier 2013 du tribunal de grande instance de Bobigny , a prononcé la résolution du bail liant les sociétés CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY dite CEDADE et EPINAY INDUSTRIE dite EPINDUS à la date du 27 décembre 2012 et a condamné la société EPINAY INDUSTRIE dite EPINDUS à payer à la société CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY la somme de 127.266, 38 euros, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation arrêtés à la date du 1er octobre 2013, déduction faite de la créance de la société EPINAY INDUSTRIE au titre du nettoyage des lieux, du règlement de la facture d'eau et de sa propre créance de loyer.

Un incendie s'étant déclaré le 24 juin 2006, dans les locaux donnés en sous-location par la société EPINDUS à la société Garage auto mille, la cour d'appel de Paris, par arrêt du 1er avril 2015, a confirmé le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Bobigny le 30 janvier 2013 qui avait :

- constaté que la société GARAGE AUTO MILLE n'a plus payé aucun loyer depuis le 24 juin 2006 et qu'elle ne saurait être recherchée pour le paiement es loyers pour la période postérieure à cette date (...)

- it y avoir lieu de réduire après le sinistre le loyer dû par la société EPINAY INDUSTRIE dite EPINDUS à la SCI CDENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY au prorata de la surface intégralement déduite, soit 349m² ce qui permet de fixer la diminution de loyer à la somme de 1882,78 euros par trimestre soit 32.757,10euros/6072 m² x 349m²

- dit que cette réduction s'appliquera jusqu'à la remise en état éventuelle des locaux, à laquelle la société CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY ne saurait être contrainte.

Par jugement rendu le 20 juillet 2015 le tribunal de grande instance de Créteil a ':

Donné acte à la SELARL GUIZARD ET ASSOCIES représentée par Maître Laurent GUIZARD de sa constitution aux lieux et place de Maître Patrick I... dans l'intérêt de la société EPINDUS';

Condamné la société CEDADE à payer à la société EPINDUS la somme de 21 983 euros à titre de dommages-intérêts augmentée des intérêts au taux légal à compter de la présente décision';

Dit que les intérêts dus pour une année entière seront capitalisés dans les conditions de l'article 1154 du code civil';

Condamné la société CEDADE à payer à la société EPINDUS, la somme de 1500 en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamné la société CEDADE à payer la somme de 800 euros à Maître O... pris à titre personnel et celle de 800 euros en sa qualité de mandataire liquidateur de la société Epinay Immobilier';

Débouté la société CEDADE de l'ensemble de ses demandes reconventionnelles et de ses appels en garantie';

Ordonné l'exécution provisoire';

Condamné la société CEDADE aux dépens et autorisé les avocats qui le demandent à recouvrer directement ceux des dépens dont il aurait fait l'avance sans avoir reçu provision et ce en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Par déclaration du 18 août 2015, la SCP EPINAY INDUSTRIES dite EPINDUS a interjeté appel de ce jugement.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 24 mai 2018, la Société Civile Particulière EPINAY INDUSTRIES dite EPINDUS demande à la cour de:

Vu l'article L. 111-10 du code des procédures civiles d'exécution,

Vu les arrêts de la Cour d'Appel de Paris des 7 octobre 2008 et 14 octobre 2009,

- Confirmer le Jugement du 20 juillet 2015 de la 3^{ème} Chambre Civile du Tribunal de grande Instance de CRETEIL en ce qu'il a fait droit à la demande de la Société EPINDUS d'être rétablie dans ses droits en nature ou par équivalent à savoir de l'indemniser de la perte de revenus entre le 4^{ème} trimestre 2005 et le 3^{ème} trimestre 2009 inclus, suite à son éviction du site.

- L'infirmier en ce qu'il a fixé ce préjudice à la somme de 21.983 € dont le calcul n'est pas justifié et en ce qu'il a écarté la perte locative issue de la mauvaise gestion et de la carence de gestion de la SCI CEDADE du 4^{ème} trimestre 2005 au 3^{ème} trimestre 2009 inclus.

DES LORS, STATUANT DE NOUVEAU,

- Dire et juger que la Société EPINDUS doit être indemnisée de la perte de revenus entre 2005 et 2009 suite à son éviction du site dans le cadre d'une exécution provisoire du Jugement du 12 juillet 2005 du Tribunal d'instance de SAINT OUEN, poursuivie aux risques et périls de la SCI CEDADE.

- Dire et juger que le préjudice de la Société EPINDUS ne peut être établi, comme le soutient la SCI CEDADE par la seule différence entre les loyers encaissés par la SCI CEDADE et ceux qu'aurait dû lui verser la Société EPINDUS,

- Dire et juger que le préjudice de la société EPINDUS doit s'établir au regard du montant de loyers dus par l'ensemble des locataires sur les périodes considérées, diminué des loyers contractuellement dus à la SCI CEDADE augmentés des taxes foncières notamment non refacturées aux locataires par la SCI CEDADE,

- Dire et juger en tant que de besoin que le préjudice de la société EPINDUS doit être appréhendé au regard d'une gestion du site en bon père de famille, gestion que n'a pas eue la SCI CEDADE et dont il doit pourtant être tenu compte dans l'évaluation du préjudice,

EN CONSEQUENCE

- Condamner la SCI CENTRE D'ACTIVITES D'EPINAY (CEDADE) à payer à la Société EPINDUS la somme de 1.026.049 € HT à titre de dommages et intérêts au titre de la perte de revenus telle que calculée par Monsieur J..., sauf à parfaire, et avec intérêts de droit majorés à compter de l'assignation introductive d'instance du 21 septembre 2010 et capitalisation des intérêts au visa de l'ancien article 1154 du Code Civil, décomposée comme suit :

o 683.665 € HT de différentiel de loyers pour la période du 4^{ème} trimestre 2005 au 3^{ème} trimestre 2009 inclus,

o 358.285 € HT de taxes foncières imputables aux locataires, mais non appelées par la SCI CEDADE sur la période du 4^{ème} trimestre 2005 au 3^{ème} trimestre 2009 inclus,

o 15.901 € HT sur les autres charges pour la période du 4^{ème} trimestre 2005 au 3^{ème} trimestre 2009 inclus

Y ajoutant,

- Condamner la SCI CENTRE D'ACTIVITES D'EPINAY (CEDADE) à payer à la Société EPINDUS la somme de 50.145 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile dont

- 31.320 euros de frais d'expertise compatible,

- 18.825 euros de frais d'avocat.

Subsidiairement,

Pour le cas où par impossible la Cour n'estimerait pas pouvoir faire droit aux demandes de la Société EPINDUS en l'état des pièces produites par la concluante, notamment les 3 rapports de Monsieur J..., elle :

- ordonnera une expertise judiciaire des comptes et de la comptabilité de la SCI CENTRE D'ACTIVITES D'EPINAY (CEDADE) sur la période du 4^{ème} trimestre 2005 au 3^{ème} trimestre 2009 inclus en nommant un expert avec mission :

o de se faire communiquer par les parties tous documents et pièces (baux, comptes de gestion de COGESI et de la SCI CEDADE, extraits de comptes bancaires sur lesquels les fonds ont transités, et autres) qu'il estimera utile dans l'accomplissement de la mission pour établir les comptes entre la SCI CEDADE en sa qualité de propriétaire et la société EPINDUS, gestionnaire de l'ensemble immobilier injustement évincé en juillet 2005,

o de déterminer le manque à gagner de la société EPINDUS sur la période du 4^{ème} trimestre 2005 au 3^{ème} trimestre 2009 ainsi que l'ensemble des préjudices subis par cette dernière (décompte précis tant de chaque encaissement effectué en précisant le locataire concerné avec pièces justificatives)

- et condamnera la SCI CENTRE D'ACTIVITES D'EPINAY (CEDADE) au paiement d'une provision de 400.000 € à valoir sur le préjudice de la société EPINDUS,

- Donner acte à la Société EPINDUS de ce qu'elle accepterait dans une telle hypothèse de faire l'avance des frais d'expertise.

- Condamner la SCI CENTRE D'ACTIVITES D'EPINAY aux entiers dépens de premières instance et d'appel, distraction au profit de la SELARL GUIZARD & ASSOCIES, Avocat, conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 4 juin 2018, la SCI CENTRE D'ACTIVITES D'EPINAY demande à la cour de:

Recevoir la SCI CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY (CEDADE) en ses demandes et la dire bien fondée,

Réformer Le jugement du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL du 20 juillet 2015 en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Vu les dispositions des articles 1134 et 1147 du code civil devenues les articles 1103 et 1231-1 du code civil,

Vu le bail liant les parties et les pièces dont la liste figure en annexe,

Débouter la SCP EPINAY INDUSTRIE dite EPINDUS de toutes ses demandes comme irrecevables et mal fondées,

Condamner la SCP EPINAY INDUSTRIE dite EPINDUS au paiement de la somme de 20000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

Constater l'absence de la lettre du 15 janvier 1999 de l'ancien propriétaire de la zone dans le cahier des charges, suivant l'arrêt du 7 octobre 2008 de la cour d'appel de Paris,

Constater que l'information sur l'importance des créances de Me O... sur les sous-locataires n'ont pas été portées (sic) à la connaissance de la SCI CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY dans le cahier des charges ni dans les dires,

Subsidiairement,

Condamner solidairement Me Jeanne en tant que liquidateur de la SNC EPINAY IMMOBILIER et Me Jeanne pris personnellement, à garantir la SCI CENTRE D'ACTIVITÉ D'ÉPINAY de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre sur la base des articles 1382 et suivants du Code Civil, devenus les articles 1240 et suivants du code civil,

Condamner in solidum Me O... en tant que liquidateur de la SNC EPINAY IMMOBILIER, Me O... pris personnellement et la SCP EPINAY INDUSTRIE dite EPINDUS au paiement de la somme de 10000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 6 juin 2018, Me Bertrand Jeanne, à titre personnel, demande à la cour de':

Vu l'article 1382 (désormais 1240) du code civil,

Dire et juger la SCI CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY (CEDADE) irrecevable et

subsidièrement infondée en ses action et demandes contre Maître Bertrand O... en nom personnel, comme ne faisant la démonstration d'aucun préjudice en lien causal avec une faute de Maître O..., qui n'en a commis aucune,

Dire et juger notamment et en toute hypothèse que les griefs et demandes formulées par la SCP EFIINDUS contre la SCI CEDADE sont sans lien causal avec ceux que formule cette dernière au soutien de sa demande de garantie contre Me O...

Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la SCI CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY de ses demandes contre Maître O... et rejeter toutes demandes contre celui-ci, sans qu'il y ait lieu à éventuelle expertise à son contradictoire,

Y ajoutant,

Condamner la SCI CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY

- à payer au concluant 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- aux entiers dépens, avec, pour ceux d'appel, application de l'article 699 du code de procédure civile au profit de Maître Jeanne BAECHLIN, avocat.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 14 mai 2017, Maître Bertrand O... ès qualité de mandataire liquidateur de la SNC EPINAY IMMOBILIER demande à la cour de':

- DEBOUTER la SCI CENTRE D'ACTIVITES D'EPINAY de son appel provoqué et de l'ensemble de ses demandes dirigées à l'encontre de Maître O..., ès-qualités de Mandataire Liquidateur de la SNC EPINAY IMMOBILIER,

- CONFIRMER en toutes ses dispositions le jugement rendu en date du 20 juillet 2015 par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL,

Y ajoutant

- CONDAMNER la SCI CENTRE D'ACTIVITES D'EPINAY à payer à Maître Bertrand O..., ès qualités de Mandataire Judiciaire à la liquidation judiciaire de la SNC EPINAY IMMOBILIER :

o la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

o aux entiers dépens avec application de l'article 699 du Code de Procédure Civile, au profit de Maître Alain MAURY, Avocat au Barreau de Paris.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 6 juin 2018.

MOTIFS

La société EPINDUS rappelle que celui qui a poursuivi l'exécution d'une décision frappée d'appel doit en réparer les conséquences dommageables. Observant que la société CEDADE , par l'effet du jugement d'adjudication du 31 janvier 2006 est venue aux droits de la SNC EPINAY IMMOBILIER, elle soutient qu'elle doit l'indemniser du dommage découlant de l'exécution forcée du jugement du 12 juillet 2005, constatant la résiliation du bail infirmé par l'arrêt de la cour d'appel du 7 octobre 2008, et ce, d'autant, que de surcroît la SCI CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY appelée en intervention forcée, était partie à l'arrêt du 7 octobre 2008 qui lui est opposable.

La société EPINDUS soutient que la SCI CEDADE a mal géré le site et la mal entretenu, se contentant d'une gestion réduite ayant conduit à de nombreux impayés et à une perte de rentabilité non seulement pendant sa gestion entre 2005 et 2009, mais encore jusqu'en 2010 le temps de remettre en état le site et de rétablir des revenus équivalents à ceux de 2005.

Elle affirme en conséquence que le préjudice qu'elle a subi est supérieur à celui résultant de la seule perte des sous-loyers.

Elle reproche à la société CEDADE un défaut de recouvrement des sous-loyers pour la période écoulée entre le dernier trimestre 2005 et le dernier trimestre 2009. Se référant à une expertise amiable qu'elle a confiée à M. J..., elle estime le montant des revenus nets perdus entre 2006 et 2009 à la somme de 683.665 euros HT (1.342.999 euros montant des loyers qu'EPINDUS aurait dû percevoir -659.334 euros HT montant des loyers encaissés par la société CEDADE), le montant des taxes foncières imputables aux sous locataires mais non appelé par la SCI CEDADE sur la période du 4e trimestre 2005 au 3e trimestre 2009 inclus à 358.285 euros HT, dont il y a lieu de déduire la somme de 15.901 euros HT sur les autres charges pour la période du 4e trimestre 2005 au 3e trimestre 2009 inclus.

Elle reproche également à la société CEDADE d'avoir détourné les indemnités versées dans le cadre de sinistres sans se soucier des réparations à effectuer. Elle soutient ainsi, qu'alors que la société CEDADE a perçu de la compagnie d'assurance la somme de 195.480 euros, à la suite du sinistre dont a été victime la société Garage auto mille, elle a fait le choix de ne pas procéder à la remise en état des lieux, entraînant pour la société EPINDUS une perte locative annuelle de 13.636 euros ; que pour la période postérieure à octobre 2009, l'arrêt de la cour d'appel de Paris qui a confirmé le jugement du tribunal de grande instance de Bobigny lui accordant de ce chef une diminution de son loyer a confirmé la réalité de son préjudice.

Par ailleurs, la société EPINDUS reconnaît que 'pendant toute la période l'opposant à Me O... et toute la procédure de vente aux enchères la société EPINDUS était contrainte de continuer dans l'intérêt de la liquidation judiciaire de la société EPINAY IMMOBILIER (dont il ne faut pas oublier que les associés de la société EPINDUS ont un intérêt commun) et du futur acquéreur d'entretenir les locaux, de régler les charges . Elle reconnaît avoir géré le site même à une date postérieure à la résiliation (page 21 de ses conclusions). Cependant, elle soutient qu'elle n'a perçu aucun loyer ou dépôt de garantie après son expulsion de la zone et plus spécifiquement des sociétés EXPOCAR, ALEXIS, ARG et TECHNIBAT.

Pour établir la mauvais entretien du site par la société CEDADE, la société EPINDUS soutient avoir dû régler lors de sa

reprise du site une facture de 3617,87 euros au titre de la réparation de chaudière mal entretenue et 1315,60 euros au titre de la location d'une benne à ordures.

La société CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY (CEDADE) conclut au débouté et à l'irrecevabilité de la société EPINDUS ; à titre subsidiaire, elle demande à être garantie des condamnations éventuellement mises à sa charge, par Me O..., tant pris en qualité de liquidateur de la SNC EPINAY IMMOBILIER qu'à titre personnel.

Elle fait tout d'abord observer que n'étant devenue propriétaire des lieux loués que le 31 janvier 2006, elle ne peut être tenue pour la période antérieure.

Elle soutient que la société EPINDUS a continué à encaisser des loyers des sous locataires postérieurement à son expulsion et après le 31 janvier 2006, alors que le seul gérant autorisé par la société CEDADE était alors la société COGESI, professionnel de l'immobilier et de la gestion. Elle remarque qu'il ressort du rapport d'expertise amiable de M. J... que la société EPINDUS a encaissé des sous loyers en 2006, 2008 et 2009. Elle soutient que la société EPINDUS a créé un imbroglio et une confusion dans l'esprit des locataires entre 2006 et 2009, lesquels en ont profité pour ne plus s'acquitter du paiement des loyers.

Elle affirme que seulement trois baux étaient joints au cahier des charges, (ALPES, LA FIERTE et DOPY) ; que seuls étaient mentionnés le nom des autres sous locataires, qu'elle a dû réclamer aux locataires leurs baux par lettres recommandées du 15 mars 2006, puis a dû délivrer le 6 septembre 2006 des sommations de produire lesdits baux, que cette absence de baux a rendu très difficile la gestion du site.

Elle conteste en outre le calcul du préjudice effectué par la société EPINDUS, celui-ci ne tenant pas compte des frais de gestion de la zone, ni des loyers qu'elle devait elle-même payer à la société CEDADE et rappelle qu'un préjudice éventuel de la société EPINDUS ne pourrait qu'être relatif à une perte de bénéfice..

Elle observe que si la société EPINDUS n'avait pas été expulsée, la société CEDADE aurait perçu au titre des loyers

101999,77 euros net pour 2006

118.731,01 euros net pour 2007

125 316,98 euros pour 2008 et

134.224,22 euros pour 2009.

Elle indique avoir reçu des sous locataires, net de charge et d'assurances les sommes suivantes :

92.002,40 euros en 2006

90.166,29 euros en 2007

83.514,85 euros en 2008

30.610,39 euros en 2009

que compte tenu de l'expulsion de la société EPINDUS, elle estime avoir perdu

9997,37 euros pour 2006

28564,72 euros pour 2007

41802 euros pour 2008

103 613,83 euros pour 2009

Elle fait observer qu'il résulte du rapport établi par M. G... dans le cadre d'une autre procédure que Me O... a fait procéder à des saisies attributions entre les mains des sous locataires pour un total de 233.389,67 euros, pour obtenir le paiement des loyers dus par la société EPINDUS, pendant que la société CEDADE tentait de gérer la zone ; qu'il ne peut dans ces conditions pas lui être reproché de ne pas avoir récupéré l'intégralité des sous-loyers, les sous-locataires ne pouvant régler deux fois leurs loyers.

Par ailleurs, elle rappelle que les sous locataires La Fierté, CRBTP, Salon des Etoiles, Star, Mab meuble, Atim , Elin ont été placées en liquidation judiciaire entre le 5 septembre 2006 et le 8 décembre 2009, rendant impossible la récupération des sous-loyers dont ils étaient redevables.

La société CENTRE D'ACTIVITÉ D'EPINAY (CEDADE) soutient que Me O... a engagé sa responsabilité envers elle, en ne faisant pas figurer dans le cahier des charge le courrier du 15 janvier 1999, réduisant le montant du loyer, à l'origine de la décision de la cour d'appel de Paris de 2008 qui a annulé le commandement de payer visant la clause résolutoire, compte tenu de la mauvaise foi de Me O...dans sa délivrance ainsi que l'information sur l'importance de la créance de Me O... envers la société EPINDUS, conduisant aux saisie attributions sur les sous-locataires aux quelles il a fait procéder.

Elle soutient que Me O..., tant en sa qualité de liquidateur de la société EPINAY IMMOBILIER qu'à titre personnel a commis une faute en délivrant de mauvaise foi le commandement de payer de 2012 . Cette mauvaise fois ayant été à l'origine de l'annulation du commandement de payer et de l'infirmité de la décision constatant l'acquisition de la clause résolutoire, de la réintégration dans les lieux de la société EPINDUS, et de sa demande d'indemnisation du préjudice qu'elle a subi en raison de l'exécution forcée de la décision infirmée. Il doit en conséquence la garantir des condamnations mises à sa charge sur le fondement de l'article 1382 du code civil.

Me O..., en son nom personnel conclut à l'irrecevabilité et au caractère non fondé des demandes de garantie dirigées contre lui. Il soutient qu'il résulte du cahier des charges que la situation locative de l'ensemble immobilier a été portée à la connaissance de l'acquéreur et que la subrogation de l'adjudicataire dans les droits, actions et obligations de la société EPINAY IMMOBILIER, opérée dans le cadre d'une vente judiciaire, sans garantie, s'est faite à ses risques et périls ; que la prétendue faute alléguée à son encontre est dénuée de tout lien causal, à fortiori direct, avec le préjudice allégué.

Il soutient en outre, que la société EPINDUS recherche la responsabilité de la société CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY pour ne pas l'avoir rétabli dans ses droits après l'arrêt rendu par l'arrêt du 7 octobre 2008, la société CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY ayant été déclaré adjudicataire depuis le 31 janvier 2006, il lui appartenait et à elle seule de rétablir la société EPINDUS dans ses droits, en outre la société CEDADE doit seule répondre des conséquences de sa mauvaise gestion du site alléguée par la société EPINDUS.

Il affirme qu'il ne peut être tenu à garantir la société CEDADE des conséquences de sa gestion.

Me O..., en qualité de mandataire liquidateur de la société EPINAY IMMOBILIER conclut également au débouté de la société CEDADE des demandes de garantie dirigées à son encontre. Il soutient qu'aucune demande ne peut être formée à son encontre ès qualités car elle aurait pour effet de faire supporter à la procédure collective de la société EPINAY IMMOBILIER une éventuelle faute commise par son mandataire liquidateur, laquelle même si elle s'inscrivait dans sa mission ne pourrait que relever de sa responsabilité civile professionnelle sous réserve de la démonstration d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité.

Il rappelle que tant le cahier des charges que les dires des 15 mars 2005, 25 octobre 2005 et 8 novembre 2005, mentionnent que la société EPINDUS a été expulsée en exécution du jugement du tribunal d'instance de Saint Ouen du 2 juillet 2005, qu'une procédure d'appel était actuellement pendante devant la cour d'appel de Paris et que 'l'adjudicataire est subrogé à ses risques et périls tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la société EPINAY IMMOBILIER, concernant notamment d'instance d'appel et la présence des occupants de l'immeuble du chef de la société EPINDUS' ; que dans ces conditions sa responsabilité, ès qualités ne peut être recherchée en raison de cette subrogation.

De plus, il observe que les demandes indemnitaires de la société EPINDUS à l'encontre la société CEDADE, n'ont aucun lien causal avec la demande de garantie de la société CEDADE formée à l'encontre de Me O..., ès qualités, dans la mesure où ces demandes indemnitaires ont pour origine le retard pris par la société CEDADE à la rétablir dans ses droits après l'arrêt infirmatif, à une période où elle était devenue propriétaire du bien.

Sur ce

Sur les demandes dirigées par la société EPINDUS à l'encontre de la société CEDADE

En application de l'article 110-1 du code des procédures civiles d'exécution, l'exécution est poursuivie aux risques du créancier qui, si le titre est ultérieurement modifié, devra restituer le débiteur dans ses droits en nature ou par équivalent.

La preuve d'une faute dans l'exécution ne constitue pas une condition de l'action en réparation du préjudice subi, laquelle naît de l'exécution de la décision infirmée, aux risques et périls de celui qui l'exécute.

En l'espèce, il est constant que la décision du tribunal d'instance de Saint Ouen, constatant la résiliation du bail liant la société EPINAY IMMOBILIER à la société EPINAY INDUSTRIE doit EPINDUS, assortie de l'exécution provisoire a fait l'objet d'une exécution forcée de la part de la société EPINAY IMMOBILIER, représentée par Me O..., son mandataire liquidateur.

Cette décision ayant par la suite été infirmée et la société EPINDUS rétablie dans ses droits de locataire, elle est bien fondée à demander réparation du préjudice qu'elle a subi du fait de son éviction des lieux pris à bail.

La cour relève qu'en l'espèce, le préjudice subi par la société EPINDUS est constitué par perte de son bénéfice découlant de la non perception des sous-loyers entre la date de son expulsion et celle de sa réintégration dans les lieux.

Elle dirige son action à l'encontre de la société CEDADE . Celle-ci ne s'étant portée adjudicataire de l'ensemble immobilier qu'à compter du 31 janvier 2006, estime ne pas être concernée par la période antérieure à son acquisition.

La cour constate qu'il résulte du cahier des charges et des dires que la société CEDADE est subrogée dans les droits de la société EPINAY IMMOBILIER, précédent propriétaire, dans ces conditions, elle est tenue d'indemniser la société EPINDUS pour la période antérieure à son acquisition, et à compter de l'expulsion de celle ci.

La société EPINDUS soutient que son dommage s'est poursuivi au delà du prononcé de l'arrêt infirmatif de 2008.

La cour constate qu'il résulte des pièces versées aux débats que la société CEDADE s'est opposée aux versements des sous-loyers entre les mains de la société EPINDUS après le prononcé de l'arrêt infirmatif de 2008, alors même que cet arrêt lui avait été notifié, au motif que le dispositif dudit arrêt ne précisait pas expressément que la société EPINDUS était réintégrée. Pour mettre fin à cette résistance à l'exécution de l'arrêt infirmatif de 2008, la cour d'appel dans son arrêt du 14 octobre 2009, a rappelé que la société EPINDUS n'étant pas occupante des lieux, une réintégration n'avait pas lieu d'être prononcée, la qualité de preneuse étant reconnue par l'arrêt de 2008 à cette société, le procès verbal d'expulsion du 4 novembre 2005 n'ayant plus de fondement juridique et que la société EPINDUS était rétablie dans ses droits.

Dans ces conditions, la société CEDADE qui a résisté à tort à l'exécution de l'arrêt infirmatif de 2008, est à l'origine du préjudice subi par la société EPINDUS pendant la période écoulée entre la date du prononcé de l'arrêt infirmatif et l'exécution effective de cet arrêt qui l'a rétabli dans ses droits de locataire.

Dès lors, la société EPINDUS est bien fondée à demander à la société CEDADE la réparation du préjudice qu'elle a subi en raison de l'exécution forcée de la décision infirmée pour la période écoulée entre le 4 novembre 2005, date de son expulsion et le 14 octobre 2009, date d'exécution de l'arrêt infirmatif.

Sur la nature du préjudice subi

La cour relève que le préjudice subi par la société EPINDUS en raison de l'exécution forcée est égal à la perte du bénéfice qu'aurait pu obtenir la société EPINDUS, compte tenu de sa gestion du site.

En conséquence, ce préjudice est égal au différentiel existant entre le montant des sous-loyers et charges qu'elle aurait pu encaisser, (c'est à dire le montant des sous loyers théoriques, diminué d'un abattement de 30% pour tenir compte du taux de rotation ds sous locataires et du montant des impayés), diminué des loyers et des charges qu'elle aurait dû elle-même payer.

Par ailleurs, la société EPINDUS reconnaissant elle-même avoir continué à percevoir des sous loyers pendant la période litigieuse, les sommes ainsi versées doivent être déduites de l'évaluation des dommages-intérêts qui doivent lui être accordés.

En revanche, il importe peu que le site ait plus ou moins été bien géré par la société CEDADE propriétaire, pendant la période considérée, puisque la société EPINDUS devant être replacée dans la situation qui aurait dû être la sienne si elle n'avait pas perdu de manière irrégulière la gestion dudit site., les conditions de la gestion réelle du site pendant cette période sont sans incidence pour la détermination du préjudice subi.

Les premiers juges se sont fondés sur l'expertise amiable de M. J... pour déterminer le préjudice subi. Celle-ci étant contestée par la société CEDADE, il y a lieu d'instituer une mesure d'expertise pour faire le compte entre les parties ainsi qu'il sera précisé au dispositif.

Sur l'appel en garantie de la société CEDADE envers Me O..., en son nom personnel

La cour relève que la société CEDADE en sa qualité d'adjudicataire est subrogée dans les droits de la société EPINAY IMMOBILIER tant passivement qu'activement, 'à ses risques et périls et sans aucune garantie', pour autant cela ne lui interdit pas d'exercer un recours à l'encontre de Me O..., compte tenu de la faute de celui-ci à l'origine de l'infirmité du jugement dont l'exécution forcée a été poursuivie.

En l'espèce la cour relève que le jugement constatant l'acquisition de la clause résolutoire du bail liant la société EPINAY IMMOBILIER à la société EPINDUS, dont l'exécution forcée a été poursuivie, n'a été infirmé par la cour d'appel de Paris qu'en raison de la mauvaise foi de Me Jeanne, agissant en qualité de mandataire liquidateur de la société EPINAY IMMOBILIER, dans la délivrance du commandement de payer visant ladite clause, celui-ci pour fixer les causes du commandement litigieux, n'ayant pas pris en compte un courrier de 1999, diminuant le montant du loyer appelé.

Si Me O... a bien commis une faute dans l'exercice de ses fonctions pour autant, il s'agit d'une faute qui lui est propre et qui n'engage pas la société EPINAY IMMOBILIER placée en liquidation.

C'est cette faute qui est à l'origine de l'arrêt de l'exécution forcée et donc de l'obligation où se trouve le bailleur de réparer le préjudice subi par le preneur en raison de ladite exécution forcée.

Cependant, Me O... relève à juste titre que c'est par la faute propre de la société CEDADE, qui a résisté à l'exécution de l'arrêt infirmatif que le préjudice subi par la société EPINDUS s'est poursuivi au delà de la date du prononcé de cet arrêt infirmatif.

Dans ces conditions, il convient de limiter la période pour laquelle Me O... doit sa garantie ainsi qu'il sera précisé au dispositif.

Compte de la mesure d'instruction instituée, il convient de surseoir à statuer sur les autres demandes et de réserver les dépens.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement et contradictoirement,

Infirme le jugement entrepris,

statuant à nouveau,

Constate que la société CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY (CEDADE), subrogée dans les droits de la société EPINAY IMMOBILIER, est responsable du préjudice subi par la société EPINAY INDUSTRIE (EPIDUS) en raison de l'exécution forcée du jugement du tribunal d'instance Saint Ouen du 12 juillet 2005, infirmé par un arrêt de la cour d'appel de Paris du 7 octobre 2008, pour la période écoulée entre le 4 novembre 2005, date de l'expulsion des lieux pris à bail et le 14 octobre 2009, date de la reprise,

Dit que ce préjudice est égal à la perte du bénéfice de la société EPINAY INDUSTRIE dite EPINDUS correspondant au

montant de l'ensemble des sous loyers qu'elle aurait pu encaisser pendant cette période, déduction faite d'un abattement de 30% pour tenir compte du taux de rotation des sous locataire et des impayés des sous-loyers et des charges, diminué du montant des loyers et des charges dont elle aurait dû s'acquitter envers son bailleur ;

Dit que pour la période écoulée entre le 4 novembre 2005, date de l'expulsion et le 7 octobre 2008, date de l'arrêt infirmatif, Me Bertrand O..., en son nom personnel est tenu de garantir la société CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY des condamnations mises à sa charge ;

Rejette les demandes présentées par la société CENTRE D'ACTIVITE D'EPINAY à l'encontre de Me Bertrand O..., pris en qualité de mandataire liquidateur de la société EPINAY IMMOBILIER ;

Institue une mesure d'expertise pour faire un compte entre les parties et commet pour y procéder

Mme Dominique N...

[...]

tél: [...]

lui donnant pour mission :

* de convoquer les parties, et, dans le respect du principe du contradictoire,

* de se faire communiquer tous documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission,

* d'entendre les parties en leurs dires et explications,

* de proposer à la cour un calcul des bénéfices perdus par la société EPINAY INDUSTRIE dite EPINDUS, pour cela distinguer :

pour la période écoulée entre le 4 novembre 2004 et le 7 octobre 2008

- les sous-loyers et charges qui auraient pu être perçus en tenant compte d'un taux de 30% de rotation et d'impayés,

- les loyers et charges qui auraient dû être payés par la société EPINDUS à son bailleur, compte tenu des décisions de justice intervenues et notamment de l'arrêt du 1er avril 2015 de la cour d'appel de Paris,

pour la période écoulée entre le 7 octobre 2008 et le 14 octobre 2009,

- les sous-loyers et charges qui auraient pu être perçus en tenant compte d'un taux de 30% de rotation et d'impayés,

- les loyers et charges qui auraient dû être payés par la société EPINDUS à son bailleur, compte tenu des décisions de justice intervenues et notamment de l'arrêt du 1er avril 2015 de la cour d'appel de Paris,

* de rendre compte du tout et donner son avis motivé,

* de dresser un rapport de ses constatations et conclusions,

Dit que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du nouveau code de procédure civile et qu'il déposera l'original de son rapport au greffe de la juridiction avant le 30 juin 2019,

Fixe à la somme de 2.500 (DEUX MILLE CINQ CENTS) Euros la provision à valoir sur la rémunération de l'expert, somme qui devra être consignée par la société EPINAY INDUSTRIE, dite EPINDUS à la Régie de la cour d'appel de PARIS avant le 10 novembre 2018,

Dit que, faute de consignation de la provision dans ce délai, la désignation de l'expert sera caduque et privée de tout effet,

Dit que l'affaire sera appelée à l'audience du jeudi 15 novembre 2018 à 13 heures pour vérification du versement de la consignation et qu'à défaut de versement elle sera radiée;

Sursoit à statuer sur le surplus des demandes ;

Réserve les dépens et l'éventuelle application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE