

15 décembre 2020

Cour d'appel de Montpellier

RG n° 17/02671

5e chambre civile

Texte de la **décision**

Entête

Grosse + copie

délivrées le

à

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

5e chambre civile

ARRET DU 15 DECEMBRE 2020

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/02671 - N° Portalis DBVK-V-B7B-NFBX

Décision déferée à la Cour : Jugement du 04 MAI 2017

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MONTPELLIER

N° RG 11/00619

APPELANTE :

SCI GMBT prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié ès qualités au siège social sis

[Adresse 4]

[Adresse 4]

[Localité 1]

Représentée par Me Arnaud LAURENT de la SCP SVA, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et Me Nicolas JONQUET, de la SCP SVA, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat plaidant

INTIMEE :

SA CENTRAKOR STORES prise en la personne de son représentant légal en exercice y domicilié

[Adresse 3]

[Adresse 3]

[Adresse 3]

[Localité 2]

Représentée par Me Marie-Camille PEPRATX NEGRE de la SCP ERIC NEGRE, MARIE CAMILLE PEPRATX NEGRE, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant substituant Me Dominique ALMUZARA, avocat au barreau de TOULOUSE, avocat plaidant

ORDONNANCE DE CLOTURE DU 06 Janvier 2020

COMPOSITION DE LA COUR :

En application de l'article 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 09 NOVEMBRE 2020, en audience publique, Monsieur Philippe GAILLARD ayant fait le rapport prescrit par l'article 804 du même code, devant la cour composée de :

Monsieur Philippe GAILLARD, Président de chambre

Madame Nathalie AZOUARD, Conseiller

Monsieur Emmanuel GARCIA, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : Madame Sabine MICHEL

ARRET :

- contradictoire ,

- prononcé 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 Monsieur Philippe GAILLARD, Président de chambre, et par Madame Sabine MICHEL, Greffier.

*

**

La SA CENTRAKOR STORES est locataire de la SCI GMBT d'un bail commercial du 25 mai 2000. Elle exploite directement 40 magasins et intervient également comme franchiseur pour une activité de distribution discount de produits d'équipement de la maison.

Par acte d'huissier du 2 février 2009 elle demande le renouvellement du bail expiré le 31 juillet 2009 aux conditions initiales de loyers et charges.

Le bailleur refuse le renouvellement par acte du 30 avril 2009 contre paiement d'une indemnité d'éviction en application de l'article L 145-14 du code de commerce. En l'absence d'une offre d'indemnité d'éviction, la SA CENTRAKOR STORES fait assigner son bailleur pour obtenir une indemnité d'un montant de 2 365 833 €, frais de remploi et administratifs.

Par jugement du 8 novembre 2012, le tribunal de grande instance de Montpellier a :

ordonné une expertise sur l'évaluation de l'indemnité d'éviction

déclaré irrecevable comme prescrite la demande reconventionnelle d'indemnité d'occupation

rappelé la contrepartie édictée par l'article L 145-28 du code de commerce du maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction

réserve les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par un courrier du 14 juin 2013, la SA CENTRAKOR STORES déclare au bailleur qu'à la suite de l'échec des négociations elle ne peut plus envisager la poursuite du bail commercial dans les locaux. Par un autre courrier du 20 août 2013 reçu le 21 août, elle invite le bailleur à un état des lieux de sortie le 30 août 2013.

La SCI GMBT signifie au locataire le 21 août un acte du 7 août de rétractation du refus de renouvellement, et l'acceptation de la demande de renouvellement du 2 février 2009 pour un loyer fixé à 120 000 €.

La SA CENTRAKOR STORES fait constater qu'elle a quitté les lieux et refuse d'y revenir, en raison de la rupture des contrats d'approvisionnement, de l'écoulement du stock, du démontage et vidage des lieux, du licenciement du personnel.

Un état des lieux de sortie est établi contradictoirement par huissier le 30 août 2013.

L'expert judiciaire a remis son rapport le 3 août 2015.

Le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Montpellier le 4 mai 2017 énonce dans son dispositif :

Déclare irrecevable le droit de repentir notifié le 21 août 2013 et le déclare nul.

Fixe l'indemnité d'éviction due à la SA CENTRAKOR STORES à la somme de 339 392 €.

Sursoit à statuer sur la demande d'indemnisation de la SCI GMBT au titre des mises aux normes et de l'obligation d'entretien incombant au locataire, et ordonne une expertise judiciaire pour en faire l'évaluation aux frais avancés de la SCI GMBT.

Réserve les dépens et les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le jugement rejette la prétention au droit de repentir conditionné par les dispositions de l'article L 145-58 du code de commerce par la constatation que « le locataire est encore dans les lieux et n'a pas loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation », en observant qu'elle avait été signifiée par le bailleur le 21 août 2013 au locataire qui avait organisé la fermeture définitive de son magasin pour la fin de l'été 2013, le locataire avait invité le bailleur par lettre reçue le 21 août à un état des lieux de sortie le 30 août, qu'un constat d'huissier du 21 août établissait que le magasin était fermé et vide de tout mobilier, démontrant ainsi la réalité d'un processus de départ irréversible ne permettant plus l'exploitation.

Le jugement fait l'évaluation d'une indemnité d'éviction pour le montant relevé par les investigations de l'expert judiciaire.

Le jugement ordonne une expertise judiciaire sur les prétentions du bailleur au titre d'une obligation du locataire de mise aux normes et d'entretien en considération des stipulations du bail à ce titre.

La SCI GMBT a relevé appel du jugement par déclaration au greffe du 11 mai 2017.

La clôture a été prononcée par ordonnance du 6 janvier 2020.

Une ordonnance rendue en référé par le conseiller délégué par le premier président le 19 juillet 2017 a rejeté la demande d'arrêt de l'exécution provisoire formée par la SCI GMBT.

Les dernières écritures pour la SCI GMBT ont été déposées le 6 mars 2019.

Les dernières écritures pour la SA CENTRAKOR STORES ont été déposées le 26 septembre 2017.

Le dispositif des écritures pour la SCI GMBT énonce (concernant une qualification de prétentions) :

Relever la rupture du rapport locatif du seul chef du preneur, et le condamner au paiement d'une indemnité évaluée conformément au coût du loyer actuel réévalué, soit la somme de 120 000 € TTC par an à compter du 1er septembre 2013, à laquelle doit être ajoutée la taxe foncière de près de 50 000 € par an et le coût de reprise des obligations prévues au bail évaluées après expertise à la somme de 335 883,08 € TTC si la solution d'encapsulage de l'amiante est rejetée, et à défaut à la somme de 201 908,98 € TTC.

À titre subsidiaire :

' dire que l'indemnité d'éviction principale doit être évaluée à la somme de 65 000 € au regard de la surface pondérée du local, de la valeur locative, du taux d'actualisation et des charges respectives,

' dire que l'indemnité d'éviction doit être fixée à la somme de 91 145 €, au vu d'une limitation des indemnités accessoires à la somme de 22 605,38 € pour les indemnités de licenciement et des frais de déménagement à la somme de 3540 €,

' constater que le locataire reste alors débiteur au titre de la compensation d'une somme de 244 738,08 € ou d'une somme de 110 763,98 €.

Condamner la SA CENTRAKOR STORES à payer à la SCI GMBT la somme de 15 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, et aux dépens en ce compris les frais d'expertise.

La SCI GMBT expose que la notification du repentir est intervenue le 21 août à 15 heures, alors que le locataire n'avait pas libéré les lieux ni remis les clés et prétendait en conserver la jouissance jusqu'à un état des lieux de sortie qu'il proposait au bailleur le 30 août, que le locataire ne démontre pas la connaissance par le bailleur d'un processus irréversible de départ constitutif de l'abus du droit de repentir.

Elle soutient que le courrier du preneur du 14 juin 2013 constate l'échec des négociations sans aucune information sur une prochaine libération des lieux alors que le preneur disposait du droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction toujours en cours d'évaluation d'expertise, que le courrier du directeur juridique du preneur de son intention de quitter prochainement les lieux reçus le même 21 août mais sans connaître l'heure exacte ne démontre pas davantage la connaissance préalable du bailleur d'une libération prochaine irréversible.

Elle soutient que le preneur ne démontre pas l'engagement du processus irréversible de départ avant la notification du repentir, alors que la notification des licenciements, le constat d'huissier de locaux vides, les courriers de résiliation des contrats de fonctionnement de l'établissement, sont intervenus seulement ce 21 août, que l'argument de l'écoulement de stock n'est pas sérieux dans le contexte du réseau de magasins de la société preneur.

Elle soutient que le preneur a voulu bénéficier d'une indemnité d'éviction pour des locaux d'une activité déficitaire sans valeur réelle du fonds de commerce, et n'a d'ailleurs manifesté aucune volonté d'installation dans d'autres locaux.

Elle prétend à titre subsidiaire limiter le montant de l'indemnité d'éviction nonobstant des évaluations discutables de l'expert à la valeur du droit au bail et des seules indemnités accessoires justifiées, au travers de longues argumentations dans ses écritures à laquelle la cour renvoie les parties pour une lecture complète.

Pour la prétention de chiffrer les obligations du preneur de mise aux normes et d'entretien, elle demande la cour de statuer par évocation sur le rapport d'expertise ordonné par le premier juge et depuis déposé.

Le dispositif des écritures de la SA CENTRAKOR STORES énonce :

Confirmer le jugement sur la nullité de l'exercice du droit de repentir.

Infirmier sur le montant de l'indemnité d'éviction à fixer à la somme de 1 589 079 €, subsidiairement à la somme de 889 942 €.

Infirmier la mesure d'expertise ordonnée au titre des obligations d'entretien et de remise aux normes, subsidiairement modifier la mission pour la limiter aux obligations d'entretien et de réparations locatives.

Dire n'y avoir lieu à compensation.

Condamner la SCI GMBT à payer la somme de 12 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et les dépens en ce compris les frais d'expertise, avec droit de recouvrement direct en application de l'article 699 du code de procédure civile.

La SA CENTRAKOR STORES développe longuement des argumentations critiques des modalités de calcul de l'indemnité d'éviction par l'expert, auxquelles la cour renvoie les parties pour un exposé complet.

Elle soutient que lorsqu'elle a reçu la notification du droit de repentir elle avait déjà quitté les lieux et le magasin était vide, que le processus irréversible rendant impossible la poursuite de l'exploitation était engagé, alors qu'elle observe que le bailleur a attendu plus de quatre ans pour exercer son droit de repentir.

Elle soutient que ni le bail ni la loi ne met à la charge du preneur l'obligation de restituer les locaux mis aux normes en vigueur à la date du départ, que seul l'état des lieux de sortie contradictoire doit être pris en compte pour apprécier le respect des obligations du preneur, compte tenu d'un état d'usage après 25 ans exploitation et d'une absence de réserves du bailleur sur l'état des lieux.

Elle offre toujours le paiement de la réparation de l'escalator pour la somme de 5474,06 € TTC.

Motivation

MOTIFS

Sur le droit de repentir

L'article L 145-58 du code de commerce énonce que le propriétaire qui a refusé le renouvellement du bail peut cependant, jusqu'à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la date de la décision définitive, consentir au renouvellement, mais que ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

La cour constate qu'à la date de la signification de l'exercice du droit de repentir du bailleur par acte d'huissier le 21 août 2013 à 15 heures, le locataire est encore dans les lieux puisque la signification est faite dans les locaux à personne habilitée, et qu'il n'est pas contesté que celui-ci n'avait pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

Le preneur oppose qu'il avait engagé un processus irréversible de départ des lieux de nature à faire obstacle à l'exercice du droit de repentir.

Le courrier recommandé qu'il avait adressé à son bailleur le 14 juin 2013 déclare constater un échec de négociations sur un loyer de renouvellement, qu'il peut considérer qu'il est désormais impossible d'envisager la poursuite du bail, qu'il se prépare en vue de l'expertise judiciaire pour l'évaluation de l'indemnité d'éviction.

Ce courrier n'a pas d'incidence sur la mise en cause du droit de repentir encore au libre exercice du bailleur, alors qu'il ne manifeste qu'une déclaration d'intention dans le temps des négociations sur l'indemnité d'éviction pendant lequel le preneur bénéficie du droit au maintien dans les lieux.

Un courrier recommandé du preneur dont le bailleur accuse réception, sans que la pièce produite donne connaissance de l'heure exacte, mais le même jour de la signification de son droit de repentir le 21 août 2013, indique confirmer un déménagement réalisé, proposer une remise des clefs le 30 août à la suite d'un état des lieux de sortie.

Ce courrier n'établit pas suffisamment la preuve d'un processus irréversible de départ des lieux de nature à faire

obstacle à l'exercice du droit de repentir, alors qu'il ne permet pas à la cour de constater que le bailleur pouvait en avoir connaissance au moment où il fait signifier son droit de repentir, et que le preneur ne démontre pas d'avoir terminé les opérations de déménagement et n'a pas remis les clés.

Le procès-verbal de constat du même 21 août à 16h30 que le magasin est vide de mobilier et matériel, la réunion du comité d'entreprise le 29 juillet informant de l'obligation de fermer l'établissement en raison du non renouvellement du bail, l'engagement dans les jours suivants d'un processus de licenciement économique du personnel, de mise en 'uvre d'un déménagement, de résiliation des contrats des fournisseurs, n'établissent pas davantage l'information du bailleur qui avait toujours à ce moment-là la faculté d'exercice de son droit de repentir en application de l'article L 145-58 du code de commerce.

La cour infirme le jugement du 4 mai 2017 en ce qu'il déclare irrecevable et nul le droit de repentir notifié le 21 août 2013.

Il en résulte que les prétentions au titre de l'indemnité d'éviction deviennent sans objet, et l'infirmer de la fixation de cette indemnité par le premier juge.

Sur les demandes en paiement

Le procès-verbal de constat d'huissier contradictoire du 30 août 2013 mentionne la libération effective des lieux et la remise des clefs au bailleur.

La SCI GMBT n'est pas fondée en conséquence dans sa prétention au paiement d'une indemnité d'occupation de 120 000 € par an augmentée de la taxe foncière à compter du 1er septembre 2013.

La SCI GMBT réclame également une somme de 335 883,08 €, à défaut 201 908,98 € au titre des obligations prévues au bail évaluées par l'expertise judiciaire ordonnée par le jugement du 4 mai 2017.

La SA CENTRAKOR STORES conteste une obligation résultant du bail ou de la loi de la charge de restituer les locaux mis aux normes en vigueur, prétend s'en tenir aux seuls éléments du constat d'état des lieux de sortie, de sorte qu'au vu de l'état d'usage des locaux après 25 ans d'exploitation, de l'avis favorable de la commission de sécurité en date du 20 décembre 2012, elle offre seulement de régler le coût de la réparation de l'escalator, et demande d'infirmer la décision d'ordonner une expertise sur le non respect des obligations terminales comprises au bail.

Elle conteste également la preuve sérieuse du lien de causalité avec la période d'occupation du bail de constatations de l'expertise effectuée plus de quatre ans après la libération des lieux.

Le premier juge a fondé sa décision d'ordonner une expertise sur la lecture des clauses du bail commercial.

La cour relève que la clause citée par le juge de l'engagement du preneur à supporter le coût des travaux d'aménagement et de mise aux normes administratives nécessités par son activité n'a plus d'objet après la cessation de

l'activité dans les locaux donnés à bail.

La clause selon laquelle le preneur fera son affaire des travaux de mise en état de l'installation de chauffage hors d'usage à l'entrée dans les lieux n'a pas d'objet non plus après la fin de l'occupation des lieux dans le cadre du bail, et alors que le constat contradictoire d'état des lieux du 30 août 2013 mentionne la constatation que le système de climatisation chauffage fonctionne normalement.

La clause citée ensuite par le juge de l'obligation d'usage du preneur de maintenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien doit être examinée au regard de l'état des lieux de sortie.

Le premier juge note sur le sujet que le preneur produit le rapport de la commission de sécurité en date du 20 décembre 2012 qui émet un avis favorable à la poursuite de l'exploitation, et que le procès-verbal d'état des lieux de sortie fait ressortir des locaux défraîchis, des revêtements de sols en mauvais état, et l'escalator en panne.

La cour relève que le contrat de bail du 25 mai 2000 mentionne une délivrance des lieux en l'état sans qu'il soit prétendu un état neuf, de sorte que les descriptions du procès-verbal d'état des lieux de sortie correspondent, en considération de l'avis favorable de la commission de sécurité, à un état de vétusté raisonnable après 12 ans d'exécution du bail.

Le premier juge relève ensuite la clause des conditions particulières:

le locataire supportera les travaux d'aménagement des installations et des équipements qui pourraient être rendus nécessaires en vue de leur mise en conformité avec de nouvelles normes de sécurité.

La cour retient une signification de cette clause identique à celle qu'il a retenue pour la clause similaire déjà citée de supporter les travaux d'aménagement et de mise aux normes administratives nécessités par l'activité, alors que l'activité du bail a cessé et que les lieux ont été libérés de toute installation et équipement.

La cour constate en conséquence l'absence de pertinence de la décision du premier juge d'ordonner une expertise pour l'évaluation des mises normes et de l'obligation d'entretien incombant au locataire, et infirme le premier juge ce titre.

La SA CENTRAKOR STORES déclare dans ses écritures offrir le paiement de la réparation de l'escalator pour un montant TTC de 5474,06 €.

La cour observe que l'offre de réparation est conforme à son obligation de locataire sortant de laisser les lieux en état de fonctionnement normal.

Cependant, la cour ne trouve dans le document qu'elle produit d'évaluation de devis de travaux à réaliser par la société qui était en charge de l'entretien de l'escalator ni le montant proposé ni l'explication de son calcul éventuel, et pas davantage dans l'argumentation des écritures.

La page de ce document relative à un devis de remise en marche et sécurité de l'escalator mentionne un montant hors taxes de 32 700 €.

Le rapport de l'expert judiciaire reprend le même montant sur la base du même document avec un coût total arrondi à 35 000 € TTC.

La cour retient ce montant à la charge de la SA CENTRAKOR STORES.

La cour écarte en revanche pour les motifs énoncés les prétentions du bailleur au titre de l'exécution des clauses du bail.

Sur les autres prétentions

Les frais de l'expertise effectuée pour l'évaluation de l'indemnité d'éviction aux motifs du refus du bailleur de renouvellement du bail qui n'avait pas exercé son droit de repentir seront à la charge de la SCI GMBT.

Les frais de l'expertise ordonnée par le premier juge pour évaluer le montant des obligations du preneur prévues au bail seront également à la charge du bailleur dont la prétention n'a pas été retenue.

Il n'est pas inéquitable dans cette instance de laisser à la charge de chacune des parties les frais non remboursables exposés.

Les autres dépens de première instance qui avait été réservés par le jugement déféré, et ceux de l'instance d'appel, seront à la charge de la SA CENTRAKOR STORES, la cour ayant fait droit à la demande de l'appelant d'infirmer l'irrecevabilité du droit de repentir.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire, par mise à disposition au greffe ;

Infirme le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Montpellier le 4 mai 2017 ;

Et statuant à nouveau :

Déclare valable l'exercice du droit de repentir du refus de renouvellement du bail par la SCI GMBT ;

Constate la libération des lieux et la résiliation du bail commercial à la date du 30 août 2013 ;

Condamne la SA CENTRAKOR STORES à payer à la SCI GMBT la somme de 35 000 € pour la remise en état de l'escalator ;

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

Condamne la SCI GMBT à payer les frais des deux expertises judiciaires ordonnées, l'une pour l'évaluation d'une indemnité d'éviction, l'autre pour l'évaluation des mises aux normes et de l'obligation d'entretien incombant locataire ;

Condamne la SA CENTRAKOR STORES aux dépens de première instance et d'appel.

Le greffier Le président

P.G

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 15 décembre 2021

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 15-12-2021

- Cour d'appel de Montpellier 1D 15-12-2020