

3 janvier 2017

Cour d'appel de Versailles

RG n° 16/07076

12e chambre

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

FL

Code nac : 30Z

12e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 03 JANVIER 2017

R.G. N° 16/07076

AFFAIRE :

SCI ECF TRAPPES LOGISTICS

C/

SAS VEOLOG

Décision déferée à la cour : Jugement rendu(e) le 09 Avril 2015 par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES

N° Chambre : 03

N° Section :

N° RG : 12/02696

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Véronique BUQUET-ROUSSEL

Me Isabelle DELORME-MUNIGLIA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE TROIS JANVIER DEUX MILLE DIX SEPT,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

SCI ECF TRAPPES LOGISTICS

N° SIRET : 532 482 387

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Représentant : Me Véronique BUQUET-ROUSSEL de la SCP BUQUET-ROUSSEL-DE CARFORT, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 462 - N° du dossier 12715 - Représentant : Me Paul TALBOURDET de l'AARPI DE PARDIEU BROCAS MAFFEI, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : R045

APPELANTE

SAS VEOLOG

N° SIRET : 337 62 7 8 144

[Adresse 2]

[Adresse 2]

[Localité 1]

Représentant : Me Isabelle DELORME-MUNIGLIA de la SCP COURTAIGNE AVOCATS, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 52 - N° du dossier 015915 - Représentant : Me Alexandra SEIZOVA, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C1099 pour le Cabinet DECKER ET ASSOCIES, avocats au barreau de TOULOUSE

INTIMEE

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 03 Novembre 2016 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur François LEPLAT, Conseiller chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Mme Dominique ROSENTHAL, Président,

Monsieur François LEPLAT, Conseiller,

Monsieur Denis ARDISSON, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Monsieur Alexandre GAVACHE,

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 31 août 2010, la société par actions simplifiée TRAPPES, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société civile immobilière ECF TRAPPES Logistics, a donné à bail commercial à la société par actions simplifiée VEOLOG un ensemble immobilier à usage d'entrepôt et de bureaux sis [Adresse 3] moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 603.062 euros.

Par acte d'huissier du 6 mars 2012, la société VEOLOG a fait assigner la SCI ECF TRAPPES Logistics devant le tribunal de grande instance de Versailles aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- à titre principal prononcer l'annulation du bail liant les parties aux torts du bailleur, et en conséquence remettre les parties en l'état où elles n'auraient jamais contracté en prononçant l'apurement des comptes entre elles de ce fait,
- à titre subsidiaire prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs du bailleur pour manquement à son obligation de loyauté avec effet à compter du 31 décembre 2011, sinon de l'assignation, en annulant toutes demandes au titre des charges locatives exorbitantes et inopposables durant la période d'occupation des lieux jusqu'au jugement à intervenir et au départ effectif de la requérante,
- dans tous les cas condamner le bailleur à payer à la société VEOLG la somme globale de 600.000 euros à titre de dommages et intérêts sauf à parfaire, et 10.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par ordonnance du 25 octobre 2013, rendue sur incident, la SCI ECF TRAPPES Logistics a été déboutée de sa demande de provision à hauteur de 600.000 euros au titre de l'arriéré de charges.

Au terme de ses dernières conclusions signifiées le 30 octobre 2014, la société VEOLG demandait au tribunal de :

Vu les articles 1109 et suivants, 1134, 1149, 1184 et 1719 du code civil,

A titre principal,

Prononcer l'annulation du bail commercial liant les parties aux torts de la SCI ECF TRAPPES Logistics, et en conséquence,

Remettre les parties en l'état où elles n'auraient jamais contracté en prononçant l'apurement des comptes entre elles, de ce fait,

A titre subsidiaire,

Prononcer la résolution judiciaire du bail aux torts exclusifs de la SCI ECF TRAPPES Logistics pour manquement à ses obligations en sa qualité de bailleur et à son obligation de délivrance,

Remettre les parties en l'état où elles n'auraient jamais contracté en prononçant l'apurement des comptes entre elles, de ce fait,

A titre très subsidiaire

Prononcer la résolution judiciaire du bail aux torts exclusifs de la SCI ECF TRAPPES Logistics pour manquement à ses obligations en sa qualité de bailleur et à son obligation de loyauté,

Remettre les parties en l'état où elles n'auraient jamais contracté en prononçant l'apurement des comptes entre elles, de ce fait,

A titre infiniment subsidiaire,

Prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de ta SCI ECF TRAPPES Logistics pour perte de confiance, avec effet à compter du 31 décembre 2011, sinon à compter de l'acte introductif d'instance, en annulant toutes demandes au

titre des charges locatives exorbitantes et inopposables durant la période d'occupation de lieux jusqu'au jugement à intervenir et au départ effectif de la société concluante,

Condamner la SCI TRAPPES Logistics à établir un avoir d'un montant de 580.228,97 euros HT à parfaire au profit de la SAS VEOLG pour les charges des années 2010 à 2012,

Dire et juger que l'avoir pour les charges de l'année 2013 sera établi sur les factures définitives, minorées des sommes réglées par ECF (25.000 x 4 = 100.000 euros),

En tout état de cause,

Condamner la SCI ECF TRAPPES Logistics à payer à la SAS VEOLG la somme de 2.469.446 euros HT à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice financier subi (1.543.446 + 426.000 + 500.000),

Condamner la SCI ECF TRAPPES Logistics à payer à la SAS VEOLG la somme de 100.000 euros HT à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral,

Si par extraordinaire des condamnations financières devaient être prononcées à rencontre de la société VEOLG,

Ordonner leur compensation avec les condamnations financières prononcées à rencontre de la société ECF,

Condamner la SCI ECF TRAPPES Logistics à payer à la SAS VEOLG la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 Code de procédure civile et aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP COURTAIGNE FLICHY DASTE,

Prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par jugement entrepris du 9 avril 2015 le tribunal de grande instance de Versailles a :

Prononcé l'annulation du contrat de bail liant les parties en date du 31 août 2010,

Condamné la SCI ECF TRAPPES Logistics à payer à la société VEOLG la somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts,

Débouté la société VEOLG du surplus de ses demandes,

Débouté la SCI ECF TRAPPES Logistics de toutes ses demandes reconventionnelles,

Condamné la SCI ECF TRAPPES Logistics à payer à la société VEOLG la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

Ordonné l'exécution provisoire,

Condamné la SCI ECF TRAPPES Logistics aux dépens pouvant être recouverts directement par la SCP COURTAIGNE FLICHY DASTE conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Moyens

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu l'appel interjeté le 13 mai 2015 par la SCI ECF TRAPPES Logistics;

Vu les dernières écritures signifiées le 18 octobre 2016 par lesquelles la SCI ECF TRAPPES Logistics demande à la cour de :

Vu les articles 1110, 1116, 1134, 1165, 1719, 1743 du Code civil,

Vu les articles 565 et 566 du Code de procédure civile,

DIRE ET JUGER la société ECF Trappes Logistics recevable en son appel.

INFIRMER le jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Versailles en date du 9 avril 2015 en toutes ses dispositions et STATUANT À NOUVEAU:

DIRE IRRECEVABLE ET, A DÉFAUT, MAL FONDÉE la demande de nullité du bail du 31 août 2010,

DIRE ET JUGER que la société Véolog est tenue du paiement des loyers et des charges locatives jusqu'au 31 août 2016,

CONDAMNER la société Véolog à payer à la société ECF Trappes Logistics la somme de 1.096.392,24 euros TTC, correspondant au loyer dû par la société Véolog à la société ECF Trappes Logistics pour la période entre le 1er avril 2015 au 31 août 2016 et au reliquat de loyer pour le mois de février 2013, augmentée des intérêts au taux légal majoré de 500 points à compter de leur date d'exigibilité (et en tout état de cause du 5 septembre 2012), conformément aux stipulations de l'article 31 du bail du 31 août 2010 (avec indexation annuelle et intérêts de retard contractuel).

CONDAMNER la société Véolog à payer à la société ECF Trappes Logistics la somme de 824.529,74 euros TTC au titre de charges dues par la société Véolog à la société ECF Trappes Logistics pour la période comprise entre le 22 juillet 2011 au 31 août 2016, augmentée des intérêts au taux légal majoré de 500 points à compter de leur date d'exigibilité (et en tout état de cause du 5 septembre 2012), conformément aux stipulations de l'article 31 du bail du 31 août 2010.

Dans l'hypothèse où la Cour ne s'estimerait pas suffisamment informée pour apprécier le montant des charges dont est redevable la société Véolog selon les termes du bail du 31 août 2010 :

DESIGNER tel expert qui lui plaira avec pour mission de :

- Convoquer les parties et leurs conseils respectifs, recueillir contradictoirement leurs dires et explications et, le cas échéant, entendre tous sachants,
- Faire contradictoirement toutes contestations nécessaires et utiles à l'accomplissement de sa mission,
- Se faire remettre la copie du bail et des décomptes de charges depuis le 1er janvier 2011, date de prise d'effet du bail, Faire les comptes entre les parties,

- Dire que l'expert devra déposer son rapport dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine.

FIXER le montant des charges devant être provisoirement versées par la société Véolog à la société ECF Trappes Logistics à la somme annuelle de 100.000 euros hors taxes, jusqu'à la décision définitive mettant un terme au présent litige.

CONDAMNER la société Véolog à payer à la société ECF Trappes Logistics la somme de 826.381,04 euros TTC au titre des taxes foncières des années 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 et 2016 dûment justifiées, augmentée des intérêts au taux légal majoré de 500 points à compter de leur date d'exigibilité (et en tout état de cause du 5 septembre 2012), conformément aux stipulations de l'article 31 du bail du 31 août 2010.

DÉBOUTER la société Véolog de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

CONDAMNER la société Véolog à rembourser à la société ECF Trappes Logistics toutes les sommes qui lui auraient été versées à titre indemnitaire en application du jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Versailles le 9 avril 2015.

CONDAMNER la société Véolog à verser à la société ECF Trappes Logistics la somme de 17.000 euros à titre dommages-intérêts.

A TITRE SUBSIDIAIRE et si par extraordinaire le jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Versailles le 9 avril 2015 devait être confirmé, la Cour devra statuer sur les conséquences de la résiliation du bail du 31 août 2010 :

CONSTATER l'absence de résiliation du bail du 11 mai 2009 en raison de l'annulation du bail du 31 août 2010.

DIRE ET JUGER que le bail en date du 11 mai 2009 est en vigueur et se poursuit selon ses termes et conditions entre les parties.

DIRE ET JUGER qu'à la suite du congé signifié le 24 juin 2016 à la requête de la société Véolog, la société ECF Trappes Logistics accepte que la société VEOLOG n'exécute ses obligations contractuelles que jusqu'au 31 août 2016 et non plus jusqu'au 31 décembre 2016, date d'expiration du dit bail.

DIRE ET JUGER que la société Véolog est tenue du paiement des loyers, des impôts et des charges à bonne date jusqu'au 31 août 2016, soit :

CONDAMNER la société Véolog à payer à la société ECF Trappes Logistics (x) la somme de 1.096.392,24 euros TTC, correspondant au loyer dû par la société Véolog à la société ECF Trappes Logistics pour la période entre le 1er avril 2015 au 31 août 2016 et au reliquat de loyer pour le mois de février 2013, augmentée des intérêts au taux légal majoré de 500 points à compter de leur date d'exigibilité (et en tout état de cause du 5 septembre 2012) et (y) le différentiel de 37.000euros par an entre le loyer du bail du 31 août 2011 augmenté des intérêts au taux légal majoré de 500 points à compter de chaque échéance concernée et celui du 11 mai 2009 depuis le 22 juillet 2011 (date d'acquisition de l'immeuble) (avec indexation annuelle et intérêts de retard contractuel).

CONDAMNER la société Véolog à payer à la société ECF Trappes Logistics la somme de 824.529,74 euros TTC au titre de charges dues par la société Véolog à la société ECF Trappes Logistics pour la période comprise entre le 22 juillet 2011 et le 31 août 2016, augmentée des intérêts au taux légal majoré de 500 points à compter de leur date d'exigibilité (et en tout état de cause du 5 septembre 2012), conformément aux stipulations de l'article 31 du bail du 31 août 2010.

CONDAMNER la société Véolog à payer à la société ECF Trappes Logistics la somme de 826.381,04 euros TTC au titre des taxes foncières des années 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 et 2016 dûment justifiées, augmentée des intérêts au taux légal majoré de 500 points à compter de leur date d'exigibilité (et en tout état de cause du 5 septembre 2012), conformément aux stipulations de l'article 31 du bail du 31 août 2010, à parfaire de toutes les taxes foncières mises en recouvrement jusqu'à la décision à intervenir telles qu'elles seront facturées au preneur selon les stipulations du dit bail.

ORDONNER la compensation de toutes sommes et des charges payées par la société Véolog au titre du bail du 31 août 2010 avec toutes sommes dues par la société Véolog à la société ECF Trappes Logistics au titre du bail du 11 mai 2009.

DIRE ET JUGER que la société ECF Trappes Logistics ne pourra être condamnée à reverser à la société Véolog une quelconque somme au titre de la période antérieure à son acquisition, le 22 juillet 2011.

A TITRE INFINIMENT SUBSIDIAIRE et si par extraordinaire la Cour jugeait que le bail du 11 mai 2009 devait être écarté :

DESIGNER tel expert qui lui plaira avec pour mission de :

- Convoquer les parties et leurs conseils respectifs, recueillir contradictoirement leurs dires et explications et, le cas échéant, entendre tous sachants,

- Estimer la valeur locative des locaux occupés par la société Véolog depuis le 1er

janvier 2009 jusqu'à son départ effectif des locaux,

- Faire contradictoirement toutes contestations nécessaires et utiles à l'accomplissement de sa mission,

- Faire les comptes entre les parties

- Dire que l'expert devra déposer son rapport dans un délai de quatre mois à compter de sa saisine.

FIXER le montant de l'indemnité d'occupation provisionnelle due par la société Véolog à la société ECF Trappes Logistics au montant du loyer annuel en cours, soit 628.565.64 euros hors taxes et hors charges, jusqu'à la décision définitive mettant un terme au présent litige.

FIXER le montant des charges provisionnelles devant être provisoirement versées par la société Véolog à la société ECF Trappes Logistics à la somme de 100.000 euros HT par an jusqu'à la décision définitive mettant un terme au présent litige.

DIRE ET JUGER que la société Véolog devra rembourser à la société ECF Trappes Logistics l'impôt foncier et la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage à première demande du bailleur depuis le 1er janvier 2009 jusqu'à son départ des locaux.

EN TOUT ETAT DE CAUSE :

DÉBOUTER la société Véolog de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions à rencontre de la société ECF Trappes Logistics,

CONDAMNER la société Véolog à verser à la société ECF Trappes Logistics la somme de 67.120 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens et autoriser Madame Véronique BUQUET-ROUSSEL à les recouvrer dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Vu les dernières écritures signifiées le 17 octobre 2016 au terme desquelles la société VEOLOG demande à la cour de :

Rejetant toutes conclusions contraires comme injustes et en tout cas mal fondées,

Vu l'augmentation exorbitante des charges locatives,

Vu l'erreur entachant les conventions,

Vu les manquements du bailleur à ses obligations contractuelles de loyauté,

Vu les articles 1109 et suivants et 1134, 1149, 1184, 1315 et 1719 du code civil,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Versailles en date du 9

avril 2015

RECEVOIR la SAS VEOLOG en toutes ses demandes, la déclarer bien fondée,

IN LIMINE LITIS

Vu les dispositions de l'article 564 du Code de procédure civile,

DIRE ET JUGER la demande subsidiaire de la SCI ECF TRAPPES Logistics sur les conséquences de la nullité du bail et la survie du bail de 2010 comme nouvelle en cause d'appel et, de ce fait, la déclarer irrecevable,

DIRE ET JUGER la demande subsidiaire de la SCI ECF TRAPPES Logistics sur la demande d'expertise, tendant à estimer la valeur locative, comme nouvelle en cause d'appel et, de ce fait, la déclarer irrecevable,

DIRE ET JUGER la demande subsidiaire de la SCI ECF TRAPPES Logistics sur la demande de fixation de l'indemnité d'occupation comme nouvelle en cause d'appel et, de ce fait, la déclarer irrecevable,

A TOUT LE MOINS, les dire non fondées.

AU FOND

Confirmer le jugement du Tribunal de Grande Instance de Versailles en date du 9 avril 2015 en ce qu'il a prononcé l'annulation du contrat de bail commercial ;

Infirmier pour le surplus,

À TITRE PRINCIPAL,

PRONONCER l'annulation du bail commercial liant les parties aux torts de la SCI ECF TRAPPES Logistics, et en conséquence,

REMETTRE les parties en l'état où elles n'auraient jamais contracté en prononçant l'apurement des comptes entre elles, de ce fait.

À TITRE SUBSIDIAIRE,

PRONONCER la résolution judiciaire du bail aux torts exclusifs de la SCI ECF TRAPPES Logistics pour manquement à ses obligations en sa qualité de bailleur et à son obligation de délivrance.

REMETTRE les parties en l'état où elles n'auraient jamais contracté en prononçant l'apurement des comptes entre elles, de ce fait.

CONDAMNER la SCI ECF TRAPPES Logistics à verser à la SAS VEOLOG la somme de 2.175.608 euros à titre de dommages

et intérêts à parfaire.

A TITRE TRÈS SUBSIDIAIRE

PRONONCER la résolution judiciaire du bail aux torts exclusifs de la SCI ECF TRAPPES Logistics pour manquement à ses obligations en sa qualité de bailleur et à son obligation de loyauté.

REMETTRE les parties en l'état où elles n'auraient jamais contracté en prononçant l'apurement des comptes entre elles, de ce fait.

CONDAMNER la SCI ECF TRAPPES Logistics à verser à la SAS VEOLG la somme de 2.175.608 euros à titre de dommages et intérêts à parfaire.

A TITRE INFINIMENT SUBSIDIAIRE.

PRONONCER la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de la SCI ECF TRAPPES Logistics pour perte de confiance, avec effet à compter du 31 décembre 2011, sinon à compter de l'acte introductif d'instance, en annulant toutes demandes au titre des charges locatives exorbitantes et inopposables durant la période d'occupation de lieux.

CONDAMNER la SCI TRAPPES Logistics à établir les avoirs suivants au profit de la SAS VEOLG :

- d'un montant de 46.241,81 euros HT à parfaire au titre des cotisations d'assurance inclus dans la provision de charges ;
- d'un montant de 176.617 euros HT à parfaire au titre de la différence de taxe foncière non imputable à la SAS VEOLG
- d'un montant de 795.326,91 euros HT à parfaire au titre des régularisations de charges totalement indues ;

DIRE ET JUGER que l'avoir pour les chargées de l'année 2015 sera établi sur les factures définitives, minorées des sommes effectivement réglées par la SAS VEOLG.

EN TOUT ETAT DE CAUSE,

CONSTATER que la SCI ECF TRAPPES Logistics n'apporte pas la preuve de l'exigibilité des sommes dont elle demande le paiement à la société VEOLG;

CONSTATER que SCI ECF TRAPPES Logistics n'a pas été subrogé dans les droits de la société MALABAR au titre du bail commercial en date du 11 mai 2009 ;

DÉBOUTER en conséquence la SCI ECF TRAPPES Logistics de toutes ses demandes, fins et conclusions à l'encontre de la société VEOLG pour manque de preuves ;

CONDAMNER la SCI ECF TRAPPES Logistics à payer à la SAS VEOLG la somme de 161.503,75 euros en remboursement de la mise en jeu de la garantie à première demande donnée par la CAISSE D'EPARGNE dans le cadre du contrat de bail annulé ;

CONDAMNER la SCI ECF TRAPPES Logistics à payer à la SAS VEOLG la somme de 2.375.608 euros à parfaire à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice financier subi par la SAS VEOLG (2.175.608euros au titre des pertes financières + 200.000euros au titre des frais de déménagements) ;

CONDAMNER la SCI ECF TRAPPES Logistics à payer à la SAS VEOLG la somme de 500.000 euros HT au titre du préjudice commercial souffert par la SAS VEOLG ;

CONDAMNER la SCI ECF TRAPPES Logistics à payer à la SAS VEOLOG la somme de 100.000 euros HT à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral.

Si par extraordinaire des condamnations financières devaient être prononcées à l'encontre de la société VEOLOG,

ORDONNER leur compensation avec les condamnations financières prononcées à l'encontre de la société ECF.

CONDAMNER la SCI ECF TRAPPES Logistics à payer à la SAS VEOLOG la somme de 50.000 euros au titre de l'article 700 Code de procédure civile et aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP COURTAIGNE FLICHY DASTE, Avocats sur son affirmation de droit.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la cour, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, renvoie aux conclusions déposées par les parties et au jugement déféré.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de rejet de pièces :

Par conclusions signifiées le 19 octobre 2016, à la veille de l'ordonnance de clôture du 20 octobre 2016, la société VEOLOG a sollicité, au visa des articles 15, 16 et 784 du code de procédure civile :

- à titre principal, de lui accorder un délai pour étudier les pièces adverses et y répliquer, en fixant au besoin un nouveau calendrier de procédure,
- à titre subsidiaire, de rejeter des débats les dernières conclusions et pièces régularisées par la SCI ECF TRAPPES Logistics
- en tout état de cause de condamner cette dernière aux dépens de l'incident, tout en ajoutant que ceux-ci devraient suivre le sort de ceux du fond.

Par conclusions signifiées le 25 octobre 2016, postérieurement à l'ordonnance de clôture du 20 octobre 2016, la SCI ECF TRAPPES Logistics, au visa des mêmes articles du code de procédure civile, a demandé à la cour, saisie par le conseiller de la mise en état de l'incident, qui a été joint au fond compte tenu de son intervention à la veille de la clôture, de constater que ses conclusions et pièces ont été transmises en temps utile le 18 octobre 2016 et d'ainsi rejeter les demandes de la société VEOLG, de rejeter, à titre subsidiaire, les conclusions et pièces de la société VEOLG signifiées le 17 octobre 2016 et de la condamner, en tout état de cause, aux dépens de l'incident.

La cour constate que la clôture, initialement fixée au 6 octobre 2016, a été reportée au 20 octobre 2016 ; qu'il résulte des pièces et conclusions mises aux débats, que la société VEOLG a, en dernier lieu, conclu le 17 octobre 2016 et que la SCI ECF TRAPPES Logistics lui a répliqué le lendemain, 18 octobre 2016, en ajoutant aux débats deux pièces, relatives à la taxe foncière 2016, dont elle a sollicité le paiement ;

Que, dès le 19 octobre 2016, la société VEOLG a sollicité un délai pour répliquer, mais que le conseiller de la mise en état n'y a pas fait droit en maintenant la clôture au 20 octobre 2016 et la date des plaidoiries au 3 novembre 2016 ;

Que, dans ce laps de temps de quinze jours, la société VEOLG n'a formulé aucune demande de révocation de l'ordonnance de clôture, ni de contestation quelconque des deux dernières pièces versées aux débats, tant quant à leur pertinence qu'à leur montant ;

Qu'il en résulte que la cour, estimant respecté le principe du contradictoire, débouter la société VEOLG de sa demande de rejet des débats des dernières pièces et conclusions de la SCI ECF TRAPPES Logistics, signifiées le 18 octobre 2016.

Sur l'annulation du bail :

Concluant, sur ce point, à la confirmation du jugement entrepris, la société VEOLG sollicite, désormais sur le seul fondement de l'erreur, au visa des articles 1109 et 1110 du code civil, dans leur rédaction en vigueur jusqu'au 1er octobre 2016, l'annulation du bail conclu le 31 août 2010.

La SCI ECF TRAPPES Logistics entend la voir déclarer irrecevable en son action, en faisant valoir que ce bail a été signé non par elle, mais par la société par actions simplifiée TRAPPES, qui n'est pas dans la cause.

Sur l'historique de l'entrée de la société VEOLG dans les lieux loués, le tribunal a exactement rappelé qu'il ressortait des pièces versées aux débats, notamment du protocole d'accord transactionnel du 31 août 2010, conclu entre la société VEOLG, la société par actions simplifiée TRAPPES, la société par actions simplifiée GSE et la société à responsabilité

limitée Malabar que par contrat du 11 octobre 2005, la société Malabar a donné à bail à Veolog des locaux d'une superficie d'environ 4.060 m² sis à [Adresse 4]. Ce bail (n°1) a fait l'objet de plusieurs avenants, respectivement en date du 30 novembre 2005, du 22 juin 2006 et du 26 septembre 2006 par lesquels la société Malabar a consenti à Veolog la location de locaux supplémentaires. Le contrat de bail et ses avenants sont ci-après désignés ensemble le "Bail n°1".

Le 3 décembre 2008, la société Malabar a conclu avec GSE un contrat de contractant général afférent (I) à la réalisation d'une surface neuve d'entrepôt d'environ 16.558 m² et (II) à la réalisation de travaux de réhabilitation (...) sur le bâtiment faisant l'objet du Bail n°1 (...).

Suite à la signature d'un protocole transactionnel entre les sociétés Malabar et VEOLG, le 11 mai 2009, le Bail n°1 a fait l'objet d'une résiliation amiable et un nouveau bail a été conclu le 11 mai 2009 entre les sociétés Malabar et Veolog (Bail n°2).

Par un acte notarié en date du 31 juillet 2009, [Localité 2] a acquis de Malabar l'immeuble et a été subrogée dans les droits et obligations de Malabar au titre du Bail n°2 à compter de la dite vente ;

Que des difficultés étant survenues dans la réalisation des travaux de réhabilitation, les sociétés TRAPPES et VEOLG sont convenues de résilier amiablement le bail n°2 et de signer concomitamment et de manière indivisible un nouveau bail.

Que c'est dans ce contexte que le bail litigieux du 31 août 2010 a été conclu entre les sociétés TRAPPES et VEOLG, bail qui énonce en effet en préambule que : Le preneur était précédemment locataire des locaux objets du présent bail en vertu d'un bail commercial en date du 11 mai 2009 avec effet au 1er janvier 2009 signé avec la société MALABAR. Le bailleur a été subrogé dans les droits et obligations de la société MALABAR au titre du dit bail commercial et ce en suite de la vente de l'immeuble objet du bail intervenue le 31 juillet 2009 entre la société MALABAR et le bailleur. (...) Les parties sont convenues de procéder à la résiliation anticipée du bail, dès avant son échéance contractuelle et de le remplacer par le présent bail, étant expressément précisé que la résiliation du bail est strictement indivisible de la conclusion et de l'entrée en vigueur du présent bail, la conclusion du présent bail étant une condition essentielle et déterminante sans laquelle les parties n'auraient pas accepté de résilier le bail.

La cour relève que, par acte du 22 juillet 2011, reçu par Maître [M] [A], notaire à la résidence de [Localité 3], la SCI ECF TRAPPES Logistics a acquis de la société TRAPPES, l'ensemble immobilier sis au [Adresse 5], dont les cellules 1, 2 et 3, un hall de réception, d'expédition et de livraison, un local de charge, des locaux sis au 1er étage à usage de locaux administratifs et de bureaux et divers locaux techniques étaient données à bail à la société VEOLG par acte du 31 août 2010 ;

Que, si elle n'a pas conclu ce bail, qui a pris effet au 1er janvier 2011, elle s'est néanmoins trouvée, du fait de cette acquisition, emplie des droits et obligations du bailleur à l'égard de la société VEOLG, comme l'avait été, en son temps, la société TRAPPES de ceux de la société Malabar ;

Que si les manoeuvres dolosives, qui ne sont plus soutenues par la locataire en cause d'appel, ne pouvaient être reprochées à titre du vice du consentement qu'au signataire du bail, en l'occurrence la société TRAPPES, l'erreur, que le tribunal a retenue, pouvait en revanche être légitimement opposée à la SCI ECF TRAPPES Logistics, du fait d'un accroissement estimé excessif des charges locatives en cours d'exécution du contrat, de nature à en modifier l'économie générale ;

Il en résulte que la société VEOLOG est parfaitement recevable en son action à son encontre et que la fin de non-recevoir que la SCI ECF TRAPPES Logistics lui oppose doit être rejetée.

Ceci étant, le contrat de bail du 31 août 2010 prévoit la résiliation amiable du bail conclu le 11 mai 2009 à effet au 31 décembre 2010 et l'entrée en vigueur du nouveau bail à compter du 1er janvier 2011.

Le loyer annuel hors taxes et hors charges y est fixé à 603.062 euros.

S'agissant des charges et taxes, les articles 21 et 27 du bail stipulent que le preneur doit supporter intégralement, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, d'une part les taxes, impôts et contributions légalement mise à la charge du preneur ainsi que celles légalement dues par le bailleur, et d'autre part, les charges et prestations, frais de personnel et toutes dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien, de remplacement afférents aux locaux et aux équipements de toute nature tant dans les locaux que dans les parties communes de l'immeuble ainsi que les honoraires de gérance des lieux loués, de gestion technique, ceux liés à l'administration des charges, ainsi que ceux du syndic si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété ainsi que la quote-part d'assurance de l'immeuble.

La société VEOLOG conteste une augmentation des charges de plus de 270% intervenue entre 2005 et 2013, en produisant des pièces, attestées par son expert comptable ou son commissaire aux comptes, et des comptes d'exploitation dont il ressort que le montant HT des charges a évolué comme suit :

- 2006 : 77.760,39 euros
- 2007 : 78.277,74 euros
- 2008 : 70.163,19 euros
- 2009 : 83.431,83 euros
- 2010 : 140.893,74 euros
- 2011 : 181.808,04 euros
- 2012 : 284.395,03 euros
- 2013 : 259.403,00 euros
- 2014 : 279.336,00 euros.

Ces montants sont corroborés par les différents appels de provisions sur charges et avis de régularisation que la SCI ECF TRAPPES Logistics met aux débats, laquelle produit toutefois un tableau confectionné par ses soins, censé donner le détail des postes de charges de la société VEOLOG pour les années 2011 à 2014, lequel mentionne pour :

- 2014 : 184.366,12 euros

l'avis de régularisation de charges 2014 permettant d'accréditer ce dernier chiffrage.

L'augmentation des charges a ainsi été de :

- 240,87% entre 2009 et 2012

- 101,85% entre 2010 et 2012

- 56,43% entre 2011 et 2012.

Des baux mis aux débats, il résulte qu'au moins depuis 2009, la consistance des locaux loués est demeurée inchangée.

La SCI ECF TRAPPES Logistics fait valoir que cette augmentation de charges s'explique par :

- la restructuration de l'entrepôt en 2009 emportant obligation pour l'ancien propriétaire, la société TRAPPES, de conclure plusieurs contrats de maintenance fin 2010 et début 2011,
- la reprise par le bailleur du gardiennage de l'immeuble début 2013 alors que la société VEOLG était préalablement titulaire du contrat de gardiennage et en assumait seule la charge financière,
- la refacturation des consommations réelles de fluides (eau/gaz/électricité) à la société VEOLG à partir de 2011 et l'augmentation de sa consommation de fluides en 2011,
- la réévaluation de la taxe foncière en 2011.

La société VEOLG lui rétorque justement que la prétendue restructuration de l'entrepôt a essentiellement consisté en son extension, autorisée par arrêté préfectoral du 14 avril 2008, pour des locaux depuis loués à la société Nature & Découvertes et que cette rénovation du site, au lieu de lui profiter, s'est traduite pour elle en une charge complémentaire puisque les prescriptions de l'arrêté préfectoral se sont appliquées également aux autres installations ou équipements exploités dans l'établissement, selon son article 1.1.1.

A propos des contrats de maintenance, notamment des portes coupe-feu, du système de désenfumage, de l'installation électrique, des portails coulissants et barrières levantes, la société VEOLG constate pertinemment que le cumul du coût de ceux-ci, à considérer qu'ils ne concurrencent pas les contrats déjà existants, ne dépasse pas 28.000 euros par an et n'explique donc pas l'important accroissement de charges querellé.

Elle opère la même critique pertinente en ce qui concerne les 53.892 euros de frais de gardiennage facturés par la SCI ECF TRAPPES Logistics en 2013, dont il n'est pas contesté qu'elle prenait en charge sa part au préalable.

La société VEOLOG s'inscrit en faux contre l'affirmation de la SCI ECF TRAPPES Logistics selon laquelle elle aurait, avant 2010, bénéficié d'une facturation forfaitaire de ces consommations de fluides, alors que des régularisations de charges sont intervenues chaque année, dénonçant également une prétendue sous-location à la société HILTI, qui aurait contribué à un accroissement de consommation de fluides, que le bailleur n'établit pas, s'agissant d'un simple client. Elle fait observer quant à ces consommations de fluides, que le bailleur ne justifie en rien leur réalité, par exemple par la communication de relevés d'index.

Enfin, au sujet de la réévaluation de la taxe foncière, du fait de la prise en compte par l'administration fiscale de la nouvelle surface pondérée liée à l'extension de l'entrepôt loué à la société Nature & Découvertes, la société VEOLOG fait justement observer qu'elle l'a subie et que cela a eu pour effet, outre une augmentation sensible de sa quote-part de taxe foncière passant en 2011 de 82.435 à 112.458 euros, d'automatiquement renchérir la taxe professionnelle, dont l'assiette est pour partie assise sur la valeur locative foncière de la propriété, laquelle s'est établie à 104.730 euros en 2011 contre 59.640 euros en 2010, soit une hausse de près de 76% en un an.

La cour relève à cet égard, que l'augmentation des charges constatée plus haut n'inclut ni la taxe foncière, ni la taxe professionnelle.

La SCI ECF TRAPPES Logistics considère qu'en faisant droit à la demande d'annulation du bail commercial du 31 août 2010, les premiers juges ont placé sur le terrain de l'erreur une imprévision que le code civil ne sanctionne pas, en violation de la force obligatoire des contrats, alors même que le montant des charges dont le preneur avait librement accepté de devenir débiteur n'avait pas été contractualisé et que donc sa refacturation ne saurait être utilement contestée.

Mais la société VEOLOG lui oppose justement que la substance de la chose, au sens des dispositions de l'article 1110 du code civil, dans sa version en vigueur jusqu'au 1er octobre 2016, est assimilable à la substance même de l'engagement ;

Que le preneur, même déchargé des coûts directs de gardiennage et alors que depuis 2009, les locaux qu'il loue n'ont subi aucune modification de consistance, ni bénéficié d'une quelconque rénovation, a vu son consentement faussé par une majoration des charges, antérieurement réglées, d'une ampleur telle qu'elle ne pouvait être normalement prévisible et portait sur les qualités essentielles de la prestation.

En conséquence de quoi, la cour, confirmant le jugement sur ce point, dira que l'erreur est en l'espèce caractérisée et qu'est nul le bail du 31 août 2010.

Sur les conséquences de l'annulation du bail du 31 août 2010 :

La SCI ECF TRAPPES Logistics, arguant des stipulations de l'article 1 du bail du 31 août 2010, relatives à la résiliation

amiable du bail du 11 mai 2009 à effet du 31 décembre 2010, considère que l'annulation de ce bail, redonne vie à ce précédent bail, qui aurait dû se poursuivre jusqu'au 31 décembre 2016, acceptant toutefois, compte-tenu du départ de la société VEOLG, ensuite du congé qu'elle lui a fait signifier le 24 juin 2016, que cet ancien bail prenne fin le 31 août 2016.

En exécution du bail du 11 mai 2009, la SCI ECF TRAPPES Logistics demande ainsi la condamnation de la société VEOLG à lui payer loyers, charges et taxes jusqu'au 31 août 2016.

La société VEOLG lui oppose, à bon droit, le caractère nouveau de cette prétention, au sens des dispositions de l'article 564 du code de procédure civile, qui pour soi disant être la conséquence de l'annulation du bail, n'a pourtant été aucunement formée en première instance, relevant exactement, au surplus, que la SCI ECF TRAPPES Logistics tire ses droits de bailleur de l'acte d'acquisition de l'immeuble qu'elle a signé, le 22 juillet 2011, avec la société TRAPPES, dans lequel la situation locative des biens loués par la société VEOLG ne se réfère qu'au bail conclu le 31 août 2010, ce qui lui interdit de revendiquer plus de droits en revendiquant l'application d'un bail qui n'est pas expressément mentionné à cet acte.

La cour dira donc cette demande irrecevable devant elle, de même que la condamnation de la société VEOLG à payer une indemnité d'occupation en conséquence de l'absence de bail.

Pour le surplus, la cour ne pourra que confirmer le jugement en ce qu'il a écarté toute demande de condamnation de la société VEOLG au paiement d'arriérés de loyers, de charges et de taxes foncières, du fait de l'annulation du bail du 31 août 2010.

Sur les demandes indemnitaires de la société VEOLG :

En conséquence de l'annulation du bail du 31 août 2010, la société VEOLG forme diverses demandes indemnitaires.

Dans le dispositif de ses dernières conclusions, qui seul saisit la cour, par application de l'article 954 du code de procédure civile, il doit être relevé que les demandes d'un montant de 46.241,81 euros HT à parfaire au titre des cotisations d'assurance inclus dans la provision de charges ; d'un montant de 176.617 euros HT à parfaire au titre de la différence de taxe foncière non imputable à la société VEOLG et d'un montant de 795.326,91 euros HT à parfaire au titre des régularisations de charges totalement indues ne figurent pas en conséquence de l'annulation du contrat de bail commercial litigieux, mais, à titre infiniment subsidiaire, de celle de sa résiliation judiciaire aux torts exclusifs de la SCI ECF TRAPPES Logistics pour perte de confiance, que la cour n'a pas examinée puisque, confirmant le jugement sur ce point, elle a fait droit à la demande à titre principal de prononcé de l'annulation du contrat de bail commercial.

La saisine de la cour se limite donc aux seules demandes formées en tout état de cause, de 161.503,75 euros en remboursement de la mise en jeu de la garantie à première demande donnée par la CAISSE D'EPARGNE dans le cadre du

contrat de bail annulé ; de 2.375.608 euros à parfaire à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice financier subi par la société VEOLÓG (2.175.608 euros au titre des pertes financières + 200.000 euros au titre des frais de déménagements) ; de 500.000 euros HT au titre du préjudice commercial souffert par la la société VEOLÓG et de 100.000 euros HT à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral.

Sur la demande de remboursement de la mise en jeu de la garantie à première demande donnée par la CAISSE D'EPARGNE dans le cadre du contrat de bail annulé, la SCI ECF TRAPPES Logistics lui oppose justement le caractère nouveau, au sens des dispositions de l'article 564 du code de procédure civile, de cette demande formée devant la cour ce qu'elle ne peut que constater en la déclarant irrecevable.

En ce qui concerne le préjudice financier, la société VEOLÓG affirme avoir subi un résultat négatif depuis plusieurs années du fait de l'augmentation exorbitante des charges, qui lui ont fait perdre toute compétitivité dans l'activité d'entrepôt et de services logistiques sur le site de [Localité 2]. Elle demande ainsi à être indemnisée d'une perte cumulée pour les exercices 2013 à 2015, chiffrée à 2.175.608 euros.

Le tribunal a justement relevé que la société VEOLÓG ne justifiait pas de ses résultats avant 2013, ce qui est toujours le cas devant la cour, et qu'elle ne s'était pas acquittée entièrement des charges locatives.

La cour, comme le tribunal, n'est ainsi pas en mesure d'apprécier, sur longue période, l'évolution de ses comptes et d'établir un éventuel lien de causalité entre ses pertes, l'évolution de son chiffre d'affaires et l'augmentation de ses charges administratives.

Il n'est au demeurant pas contesté que le poids de l'augmentation des charges, partiellement acquittées, a été relatif.

Il s'ensuit que les premiers juges ont, à bon droit, débouté la société VEOLÓG de sa demande de ce chef.

S'agissant des frais de déménagement, la société VEOLÓG sollicite l'allocation d'une indemnité de 200.000 euros. Il est toutefois acquis aux débats qu'elle a déménagé depuis plusieurs mois. Or, elle ne produit aucune pièce pour justifier de ses frais de déménagement, de sorte que la cour, réformant le jugement sur ce point, la débouterà de cette demande.

Au titre d'un préjudice commercial, la société VEOLÓG demande la condamnation de la SCI ECF TRAPPES Logistics à lui payer 500.000 euros de dommages et intérêts, au motif qu'elle aurait perdu son client HILTI car la température des entrepôts ne pouvait être maintenue à 10°C.

Outre le fait que cette éventuelle perte de clientèle n'est pas en relation avec la cause de l'annulation du bail, les

documents que la société VEOLÓG met aux débats ne permettent pas d'établir la perte alléguée de ce client.

La cour confirmera donc le jugement en ce qu'il a débouté la société VEOLÓG de cette demande.

Enfin, quant au préjudice moral allégué par la société VEOLÓG, qu'elle entend voir indemnisé à hauteur de 100.000 euros, il serait, selon elle, constitué des tracas et coûts de la procédure, mais encore de la déloyauté de la SCI ECF TRAPPES Logistics et de la perte de clientèle consécutive à l'augmentation des charges.

Outre que ce dernier élément a déjà été mis en avant au titre de la réparation du préjudice commercial, le tribunal a justement débouté la société VEOLÓG de cette demande en relevant qu'elle n'établissait aucune atteinte à son image ou à sa réputation, ce que la cour confirme.

Sur l'article 700 du code de procédure civile :

Il n'y a pas lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire,

DÉBOUTE la société par actions simplifiée VEOLÓG de sa demande de rejet des débats des dernières pièces et conclusions de la SCI ECF TRAPPES Logistics, signifiées le 18 octobre 2016,

DÉCLARE recevable l'action de la société par actions simplifiée VEOLÓG en annulation du bail qu'elle a signé le 31 août 2010 avec la société par actions simplifiée TRAPPES,

DÉCLARE irrecevables, comme étant nouvelles devant elle, les demandes que forme à titre subsidiaire la société civile immobilière ECF TRAPPES Logistics, en exécution du bail signé le 11 mai 2009 entre la société à responsabilité limitée Malabar et la société par actions simplifiée VEOLG,

DÉCLARE irrecevable, comme étant nouvelle devant elle, la demande que forme la société par actions simplifiée VEOLG en remboursement de la somme de 161.503,75 euros au titre de la mise en jeu de la garantie à première demande donnée par la CAISSE D'EPARGNE dans le cadre du contrat de bail annulé,

CONFIRME le jugement entrepris du tribunal de grande instance de Versailles du 9 avril 2015, sauf en ce qu'il a condamné la société civile immobilière ECF TRAPPES Logistics à payer à la société par actions simplifiée VEOLG la somme de 50.000 euros de dommages et intérêts au titre des frais de déménagement,

Et statuant à nouveau,

DÉBOUTE la société par actions simplifiée VEOLG de sa demande indemnitaire au titre des frais de déménagement,

Et y ajoutant,

REJETTE toutes autres demandes,

CONDAMNE la société civile immobilière ECF TRAPPES Logistics aux dépens d'appel, avec droit de recouvrement direct, par application de l'article 699 du code de procédure civile.

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 Mme Dominique ROSENTHAL, président et par Monsieur GAVACHE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 12 avril 2018

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 12-04-2018
- Cour d'appel de Versailles 12 03-01-2017