3 mars 2016

Cour d'appel de Lyon

RG n° 15/05330

1ère chambre civile A

Texte de la décision

Entête

R.G : 15/05330

Décision du tribunal de grande instance de Lyon

Au fond du 21 mai 2015

10ème chambre

RG : 11/06117

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile A

ARRET DU 03 Mars 2016

APPELANTS :

[H] [P], exerçant sous l'enseigne CTKM STATION PIZZA

né le [Date naissance 1] 1976 à [Localité 3] (MAROC)

[Adresse 2]

[Localité 1]

représenté par Maître Zakeye ZERBO, avocat au barreau de LYON

SARL CTKM

[Adresse 4]

[Localité 1]

représentée par Maître Zakeye ZERBO, avocat au barreau de LYON

INTIMEE :

SCI DB

[Adresse 1]

[Localité 2]

représentée par Maître Nadir OUCHIA, avocat au barreau de LYON

Date de clôture de l'instruction : 17 Décembre 2015

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 17 Décembre 2015

Date de mise à disposition : 25 février 2016, prorogée au 3 mars 2016, les avocats dûment avisés conformément à l'article 450 dernier alinéa du code de procédure

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Michel GAGET, président
- Catherine ROSNEL, conseiller
- Françoise CLEMENT, conseiller

assistés pendant les débats de Joëlle POITOUX, greffier

A l'audience, Michel GAGET a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Arrêt contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Michel GAGET, président, et par Joëlle POITOUX, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

Vu le jugement du tribunal de grande instance de Lyon en date du 21 mai 2015 qui prononce la résiliation des baux commerciaux consentis à [H] [P] et qui ordonne son expulsion, ainsi que celle de la société CTKM, en les condamnant, en outre, à verser des indemnités d'occupation ;

Vu l'appel formé le 30 juin 2015 par la société CTKM et [H] [P] ;

Vu l'ordonnance rendue le 22 octobre 2015 en application de l'article 905 du code de procédure civile ;

Moyens

Vu les conclusions en date du 05 décembre 2015 de [H] [P] et de la SARL CTKM qui soutiennent l'annulation ou la réformation du jugement attaqué aux motifs suivants :

1. Cette décision ne respecte pas le principe du contradictoire et les articles 16 et 455 du code de procédure civile car le premier juge a soulevé d'office un moyen de droit, sans au préalable, inviter les parties, à fournir leurs explications ;
2. Les loyers ont été payés ;
3. Le commandement délivré le 28 février 2011 ne formule pas une injonction précise, contient des interdictions non prévues par les baux et ne met pas les locataires en mesure de mettre fin aux infractions reprochés, de sorte qu'il ne met pas valablement en oeuvre la clause résolutoire ;
4. La violation des obligations contractuelles n'est pas établie et n'a pas la gravité qui permettrait une résiliation, de sorte que la SCI DB doit être déboutée de sa demande de vérification ;

Vu les conclusions de la SCI DB en date du 08 décembre 2015 qui fait valoir la confirmation de la décision attaquée et le mal fondé de l'appel, tout en réclamant 5 000 € en vertu de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 17 décembre 2015 ;

DECISION

1. La SCI DB est propriétaire des locaux commerciaux loués à [H] [P] selon deux baux, l'un pour les locaux du [Adresse 5],

pour neuf ans du 1^{er} décembre 2006 au 30 novembre 2015 ; et l'autre selon un bail du 28 octobre 2008, pour des locaux au [Adresse 3] pour une durée de 9 années jusqu'au 31 octobre 2017.

2. Sur la violation du principe du contradictoire par le premier juge, et sur l'application de l'article 16 du code de procédure civile, contrairement à ce que soutiennent [H] [P] et la société CTKM, le premier juge n'a pas soulevé d'office un moyen de droit qui n'était pas dans le débat judiciaire ouvert devant lui en retenant l'application des articles 1134 et 1184 du code civil pour prononcer la résiliation des baux.

3. En effet, en première instance, la SCI DB, propriétaire a fait état dans ses prétentions énoncées au fond dans ses conclusions d'une demande en résiliation des baux souscrits en se fondant sur le non respect des dispositions des baux à savoir : le transfert du bail à la société CTKM sans l'agrément du bailleur, la réalisation de travaux dans les lieux loués sans l'accord du bailleur, le changement de destination des lieux loués, et une occupation illégale et dégradante des parties communes.

4. Et en procédant, comme le premier juge l'a fait, en prononçant la vérification des deux baux, il n'a pas soulevé un moyen de droit qui n'était pas dans le débat mais répondu à une prétention formulée par la SCI propriétaire qui invoquait une violation grave des obligations du locataire permettant de retenir la résiliation des conventions.

5. Il n'y a donc pas de violation du contradictoire permettant l'annulation de la décision attaquée.

6. Sur la mise en oeuvre de la clause résolutoire, rappelée dans le commandement du 25 février 2011, la décision entreprise doit être confirmée en ce qu'elle retient le percement du mur entre les deux locaux loués qui n'a pas été autorisé par la propriétaire et qui n'a pas été rebouché dans le mois de la mise en demeure. Car ce fait du percement du mur est un fait certain que l'huissier a constaté qui ne peut être remis en cause par [H] [P] qui ne démontre pas qu'il existait lors de son entrée dans les lieux.

7. Sur les violations graves des obligations du baux, la décision attaquée doit aussi être confirmée en ce qu'elle s'appuie sur un non respect des mesures d'ordre et de propriété dans les parties communes, par des faits imputables à [H] [P] et à sa société et tenant à l'absence de réaction et de mesures après les mises en demeure.

8. Il en est de même pour l'encombrement intempestif dans les parties communes par divers matériels.

9. Par ailleurs les constatations contenues dans le constat d'huissier dressé le 29 octobre 2015 à la demande la société CTKM, si elles établissent les conditions actuelles d'exploitation de l'activité de cette décision dans les lieux loués et dans les parties communes, ne font pas disparaître les constatations qui ont été faites depuis l'année 2011 au jour de la décision attaquée rendue le 21 mai 2015 et contre lesquelles [H] [P] et la société CTKM n'apportent aucune preuve contraires certaine de nature à les détruire : les troubles apportés à la jouissance des parties communes sont bien le fait

de l'activité de la société CTKM pour la période antérieure au jugement attaqué.

10. En conséquence, l'appel de [H] [P] et de la société CTKM est mal fondé, la confirmation s'impose, en toutes ses dispositions.

11. L'équité commande d'allouer la somme de 5 000 € en vertu de l'article 700 du code de procédure civile à la SCI DB.

12. Les dépens sont à la charge des appelants qui succombent.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La Cour,

- confirme, en toutes ses dispositions, le jugement du 21 mai 2015 ;

- y ajoutant,

- condamne solidairement [H] [P] et la société CTKM à verser à la SCI DB la somme de 5 000 € en vertu de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamne solidairement les mêmes aux dépens d'appel ;

- autorise les mandataires des parties qui en ont fait la demande à les recouvrer aux formes et conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIERLE PRESIDENT

Joëlle POITOUXMichel GAGET

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 8 juin 2017

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 08-06-2017
- Cour d'appel de Lyon 01 03-03-2016