

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 04 DÉCEMBRE 2013

(n° , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 12/01910

Décision déferée à la Cour : Jugement du 02 Novembre 2011 - Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY - RG n° 10/03322

APPELANT

Monsieur [S] [F] [M]

[Adresse 4]

[Localité 1]

représenté par Me Didier BERHAULT de la SELARL DIDIER BERHAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0119,

INTIMÉE

La SCI KACI, prise en la personne de ses représentants légaux,

[Adresse 1]

[Localité 1]

représentée par Me Pascale NABOUDÉ-VOGEL de la SCP NABOUDÉ-HATET, avocat au barreau de PARIS, toque : L0046, avocat postulant

assistée de Me Ginette VALADE SIDOROWICZ, avocat au barreau de la SEINE SAINT DENIS, toque : 111, avocat plaidant

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 16 octobre 2013, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Chantal BARTHOLIN, Présidente, chargée d'instruire l'affaire, laquelle a été préalablement entendue en son rapport.

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

Mme Chantal BARTHOLIN, Présidente

Mme Odile BLUM, Conseillère

Mme Isabelle REGHI, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Marie-Annick MARCINKOWSKI

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 Mme Chantal BARTHOLIN, Présidente et par Mme Alexia LUBRANO, Greffière, à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

EXPOSE DU LITIGE

Faits et procédure :

Le 4 février 2002, Mme [V] veuve [K] aux droits de laquelle se trouve la sci Kaci a consenti à M. [M] un bail commercial pour une durée de 9 ans à compter du 1er décembre 2001 portant sur des locaux situés au [Adresse 2] destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce de boucherie, triperie, volailles et gibiers et composés d'un rez-de-chaussée où se trouvent la boutique et à la suite, une cuisine, salle à manger et une chambre, d'un 1er étage avec une autre chambre et d'un sous sol avec portion de cave et droit aux WC dans la cour.

La sci Kaci a acquis un hôtel meublé situé dans le même immeuble que la boucherie.

Le 13 avril 2004, les parties ont conclu un avenant au contrat modifiant la désignation des lieux, emportant restitution à la bailleuse de la chambre du 1er étage et de la portion de cave. Le 6 janvier 2010, la sci Kaci a adressé une mise en demeure à son locataire lui enjoignant de respecter les clauses du bail et de mettre fin aux infractions consistant à avoir abattu des cloisons, avoir installé des compresseurs dans la partie des locaux servant à l'habitation, ce qui entraîne, selon elle, des nuisances sonores pour les occupants de l'hôtel et d'avoir fixé sur les murs extérieurs de l'immeuble des enseignes publicitaires, ainsi qu'il a été constaté par huissier de justice le 16 octobre 2008.

Le 2 avril 2010, la sci Kaci a fait délivrer un congé avec refus de renouvellement et refus de paiement d'une indemnité

d'éviction pour motifs graves et légitimes pour n'avoir pas mis fin aux infractions visées dans la mise en demeure à effet du 30 novembre 2010.

Le 6 septembre 2010, M [M] a assigné la sci Kaci en nullité du commandement d'une part et en paiement d'une indemnité d'éviction d'autre part. Il y a eu jonction des deux affaires.

Par jugement en date du 2 novembre 2011, le Tribunal de grande instance de Bobigny a :

- validé la mise en demeure du 6 janvier 2010 et le congé sans indemnité avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime délivré le 2 avril 2010 à M. [M] et dont la date d'effet est fixé au 30 octobre 2010,

- débouté M. [F] [M] de sa demande de délais pour exécuter les travaux,

- ordonné l'expulsion de M. [F] [M] et de tous occupants de son chef, des lieux loués, situés au [Adresse 3] au besoin avec le concours de la force publique, sous astreinte de 60 € par jour de retard, à défaut de libération des lieux dans un délai d'un moi après la signification du jugement,

- fixé l'indemnité mensuelle d'occupation, due à compter du congé intervenu le 30 octobre 2010 jusqu'à la libération effective des lieux, égale au montant du loyers et charges qui auraient été payés si le bail s'était poursuivi et condamné M. [F] [M] à son paiement,

- condamné M. [F] [M] à payer la somme de 10 000 € au titre des frais irrépétibles,

- condamné M. [F] [M] aux dépens y incluant notamment le coût du constat d'huissier su 16 octobre 2008 de l'assignation ainsi que les éventuels frais de l'exécution du jugement,

- ordonné l'exécution provisoire.

M [M] a interjeté appel du jugement le 1er février 2012

Par ses conclusions en date du 17 septembre 2013, M. [F] [M] demande à la cour de :

Infirmier le jugement,

Débouter la sci Kaci de toute demandes, fins ou conclusions, notamment en ses demandes de paiement de travaux locatifs,

Voir dire et juger que,

sur les faits,

- c'est sur la demande du bailleurs que les compresseurs ont été déplacés dans la partie arrière des locaux,
- le changement de la distribution de la partie arrière de la boutique a été réalisé avant la signature du bail et en tout état de cause elle est acceptée par le bailleur,
- le bailleur n'apporte aucune preuve sur le trouble sonore,
- l'aménagement de la vitrine du locataire n'est pas illicite au regard des règlements et cet aménagement, certainement réalisée avant l'achat des biens immobiliers par le bail a été accepté par le bailleur,

sur le commandement,

- le commandement du 6 janvier 2010 est nul pour avoir été délivré de mauvaise foi et avoir invité le locataire à remettre en état d'une part ce qui a été autorisé par le bail et d'autre part ce qui a été exécuté antérieurement au bail en cours,
- le commandement est en tous les cas mal fondé,
- à titre subsidiaire, les fautes alléguées ne sont pas assez graves pour priver le locataire d'une indemnité d'éviction,
- à titre subsidiaire, il y lieu à accorder un délai de 6 mois à M [F] [M] à compter de l'arrêt à intervenir pour réaliser les travaux auxquels il serait condamné à procéder pour remettre en état cloison et ou devantures,

sur le refus de renouvellement,

- le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction par acte extrajudiciaire le 2 avril 2010 est mal fondé et le bailleur doit réparer le préjudice qu'il cause du fait de l'éviction,

Condamner la sci Kaci à payer,

*en principal en application des dispositions de l'article L 145-14 du Code de commerce une indemnité d'éviction d'un montant de 237 610,06 €,

*en application des termes du bail et sous réserve de l'état du local et du paiement des indemnités et loyers, le montant du dépôt de garantie,

*en application de l'article 700 du Code de procédure civile la somme de 10 000 € aucun motif tiré de la situation économique de l'une des parties ne justifie que ce droit soit limité en tout ou partie,

Subsidiairement, au cas où la Cour s'estimerait insuffisamment informée, voir désigner un expert

Ordonner la distraction des dépens en application des dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Par ses conclusions en date du 16 août 2013, la sci Kaci demande à la cour de :

- déclarer M. [F] [M] autant irrecevable que mal fondé en son appel et l'en débouter,
- constater qu'il n'a pas été remédié aux infractions visées dans la mise en demeure du 6 janvier 2010
- confirmer le jugement frappé d'appel en toutes ses dispositions,
- en conséquence, valider le congé avec le refus de renouvellement et de prononcer l'expulsion de M. [F] [M] et de tous occupants de son chef,
- très subsidiairement pour le cas où par impossible la cour croirait devoir faire droit à la demande d'indemnité d'éviction formulée par M. [F] [M] désigner tel expert qu'il plaira à la Cour lequel aura pour mission de déterminer la valeur du fonds de commerce exploiter par M. [F] [M],
- condamner M. [F] [M] à payer à la sci Kaci une somme de 45 658 € pour les travaux de remise en état des lieux loués et la somme de 4 893 € au titre des loyers impayés,
- condamner M. [F] [M] à payer à la sci Kaci la somme de 4 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- le condamner en tous les dépens dont distraction.

SUR CE,

Sur les motifs allégués pour refuser le paiement d'une indemnité d'éviction :

S'agissant de la suppression alléguée des cloisonnements, la bailleresse soutient que M [F] [M] exploite dans les lieux loués une boucherie qui n'est pas une boucherie chevaline comme indiqué dans le bail, que s'agissant des cloisonnements, le constat d'huissier dressé le 16 octobre 2008 fait apparaître que le locataire a supprimé les cloisons sans autorisation du précédent bailleur ni de la bailleresse actuelle et procédé ainsi à la modification des locaux ;

M [F] [M] soutient qu'il a pris les lieux dans leur état actuel et précise qu'il n'y a jamais eu de cloison entre la chambre d'une part, la cuisine et la salle à manger d'autre part. Il verse au débat une attestation de la précédente locataire affirmant que les cloisons dont la suppression lui est reprochée n'existaient pas lors de sa propre jouissance dans les lieux ; il fait valoir que le rédacteur du contrat de bail a repris une désignation des lieux obsolète et ne s'est pas rendu sur place pour constater les changements intervenus, que le bailleur ne peut donc lui opposer des modifications intervenues dès lors qu'elles ne lui sont pas imputables ;

S'agissant de l'installation des compresseurs, la bailleresse soutient que M [F] [M] a installé des compresseurs dans la partie des locaux destinés à l'habitation, que ce transfert des compresseurs a créé une nuisance sonore pour les clients de l'hôtel et un préjudice pour elle dans la mesure où elle ne peut plus louer deux de ses chambres, que M [F] [M] n'a pas été autorisé à installer les compresseurs dans les locaux situés à l'arrière de la boutique, qu'il lui appartenait de prendre les dispositions nécessaires pour assurer l'insonorisation des locaux ou choisir des compresseurs moins bruyants.

M [F] [M] fait valoir que le compresseur est un outil nécessaire à l'exploitation de son fonds de commerce de boucherie et que le déplacement des compresseurs a été imposé par le bailleur lors de l'avenant du 13 avril 2004, qu'à l'origine, il les avait placés dans la cave mais qu'avec la remise de la cave au bailleur, il n'y a eu que l'arrière boutique comme espace disponible pour y installer les compresseurs, que s'agissant des nuisances sonores invoquées, la preuve de leur réalité n'est pas rapportée, que les groupes frigorifiques sont installés correctement et que les attestations apportées par le bailleur ne sont pas fiables.

Enfin la bailleresse soutient que M [F] [M] a procédé à un affichage sans autorisation, en dégradant le mur extérieur de l'immeuble, comme le prouvent les photographies versées au débat.

M [F] [M] réplique qu'il a apposé des panneaux publicitaires conformément au règlement d'urbanisme, que cette installation ne couvre que la vitrine et la porte de la boutique et non la porte de l'immeuble d'entrée, qu'elle existe depuis 2003 et non depuis 2008 comme le prétend la bailleresse, que depuis, les parties ont conclu un avenant en 2004 qui ne comporte aucune référence à la façade.

Le bail est destiné à l'exploitation d'un fonds de commerce de boucherie, triperie, volailles et gibier et non boucherie chevaline comme le soutient à tort la bailleresse.

S'agissant du motif invoqué de la suppression de cloisons et de la modification de la désignation des lieux sans le consentement exprès du bailleur, la société Kaci ne verse aux débats aucune autre pièce que le constat d'huissier du 16 octobre 2008 faisant état de l'existence au rez-de-chaussée d'une pièce avec une cuisine à gauche et d'une autre pièce contenant les compresseurs. Postérieurement à ce constat accompagné de photographies, l'huissier a précisé qu'il s'agissait en réalité d'une seule et unique pièce constituée à la fois d'une partie cuisine et d'une partie servant à accueillir les compresseurs ;

L'huissier n'a procédé à aucune autre constatation concernant des traces de l'existence d'anciennes cloisons ; la seule indication dans le bail de l'existence d'une cuisine, salle à manger sans précision qu'il s'agit de deux pièces parfaitement distinctes, et d'une chambre, ne permet pas de considérer qu'il s'agit véritablement de trois pièces et à le supposer, M [F] [M] verse aux débats une attestation suffisamment précise de la précédente locataire affirmant que les lieux étaient dans l'état où ils se trouvent actuellement lors de son occupation.

Il s'ensuit que la réalité de ce grief n'est pas démontrée.

S'agissant de l'installation des compresseurs dans la partie habitation des locaux, M [M] indique sans être démenti sur ce point que les compresseurs étaient installés autrefois dans la portion de cave à sa disposition qu'il a restituée à la bailleuse. Il s'ensuit qu'il ne peut lui être reproché l'installation de compresseurs qui sont nécessaires à l'exercice de son activité dans la seule partie des locaux disponible pour cette installation ; s'agissant des nuisances sonores occasionnées par cette installation, la bailleuse ne tente de rapporter la preuve de leur existence que par les attestations de ses propres locataires de l'hôtel meublé, ce qui est insuffisant pour établir la réalité du grief invoqué, en l'absence de toute constatation objective concernant l'existence et l'intensité du bruit éventuellement provoqué, étant observé que M [M] indique sans être contredit que son installation est conforme aux normes en vigueur ainsi qu'il résulte tant de l'attestation de l'entreprise Froid system's que des rapports de la Socotec concernant les établissements recevant du public produits aux débats.

Il s'ensuit que ces griefs ne sont pas davantage établis.

S'agissant de l'installation d'enseignes extérieures à l'aide de tasseaux de bois, le commandement ne précise pas exactement l'infraction commise par le locataire à cet égard et la bailleuse ne précise pas elle-même si elle reproche à son locataire d'avoir empiété sur le mur voisin de la boutique pour y apposer des panneaux publicitaires, ce que le commandement n'indique pas ou si elle ne lui reproche que d'avoir endommagé le mur de l'immeuble, M [F] [M] produisant la facture de l'entreprise qui a procédé à la pose de l'enseigne murale constituée d'un châssis recouvert d'un film adhésif, la preuve des dégradations alléguées n'étant rapportée par aucun élément ; au surplus, M [F] [M] invoque sans être contredit que cette installation est antérieure à la signature de l'avenant du 13 avril 2004, ce qui prive la bailleuse de pouvoir invoquer un fait parfaitement connu d'elle à cette date puisque visible de l'extérieur des locaux et qui n'a fait l'objet d'aucune réserve, comme motif pour s'opposer au paiement d'une indemnité d'éviction.

Il s'ensuit que la preuve de ce grief n'est pas davantage rapportée et ne saurait en tout cas constituer un motif grave et légitime pour s'opposer au paiement de l'indemnité d'éviction.

En conséquence, le commandement est privé d'effet et les motifs invoqués dans le congé qui a mis fin au bail à effet du 30 novembre 2010, pour s'opposer au paiement d'une indemnité d'éviction, sont dépourvus du caractère de gravité et de légitimité permettant au bailleur de s'exonérer de ce paiement ;

Sur l'indemnité d'éviction :

La bailleuse n'invoque ni ne démontre pas que le préjudice résultant de l'éviction à laquelle il a été procédé serait moindre que celui résultant de la perte du fonds.

La cour dispose des éléments suffisants pour fixer la valeur de l'indemnité principale, sans recourir à un expert, en tenant compte du chiffre d'affaires réalisé pendant les trois années 2007, 2008 et 2009 qui a été en moyenne de 352 728 € hors taxes ; les cessions de fonds étant appréciées en principe à partir du chiffre d'affaires ttc, le coefficient de 45 %,

correspondant au coefficient moyen admis en matière de fonds de commerce de boucherie, peut être appliqué au chiffre d'affaires moyen hors taxes pour calculer la valeur du fonds, malgré sa faible rentabilité, ce qui représente une indemnité principale de 158 727,60 €.

S'agissant des indemnités accessoires ,

*frais de remploi: la société Kaci fait valoir que M [F] [M] qui avait mis en vente son fonds ne se réinstallera pas et ne peut en conséquence prétendre à une indemnité de remploi, sans justifier en quoi le fait d'avoir mis en vente son fonds de commerce, ce qui ne s'est pas réalisé puisqu'il a été évincé des locaux, exclut qu'il se réinstalle ; M [M] sollicite une somme égale à moins de 12 % de l'indemnité principale réclamée, tout en invoquant pouvoir prétendre selon les usages à une indemnité égale à 13 % ; il lui sera alloué conformément aux usages une somme égale à 10 % du montant de l'indemnité principale soit 15 872,76 € ;

*frais de déménagement et de réinstallation : la somme demandée de 2 500 € compte tenu de la nature des éléments du fonds à déménager apparaît justifiée.

*trouble commercial : il est destiné à réparer le trouble commercial pendant la période de déménagement ou l'arrêt de l'exploitation ; il correspond en moyenne à trois mois de résultat ou d'excédent brut d'exploitation et sera évalué au cas d'espèce à la somme de 4133,25 € ;

*frais de fiscalité : l'imposition de la plus value réalisée n'est pas la conséquence directe de l'éviction mais résulte de l'enrichissement du preneur et ne saurait être mise à la charge de la société Kaci.

L'indemnité globale d'éviction s'élève ainsi à la somme de 181 233,61 €.

Sur les réparations locatives :

La société Kaci fait valoir que le preneur a quitté les lieux et les a laissés dans un état nécessitant d'importantes réparations s'élevant à la somme de 48 658 € suivant devis produit aux débats ;

M [M] réplique qu'il a restitué les locaux dans l'état où il les a trouvés, le bail prévoyant qu'un état des lieux d'entrée devait être contradictoirement établi aux frais des bailleurs par leur architecte, que la bailleresse est de mauvaise foi puisqu'elle n'hésite pas à demander une remise à neuf des locaux.

Bien que le bail prévoit qu'un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement aux frais du bailleur, aucun état des lieux n'a été établi de sorte que la présomption suivant laquelle le preneur est présumé les avoir reçus en bon état d'entretien trouve à s'appliquer et il doit les restituer tels ;

Le procès verbal de constat des lieux de sortie laisse apparaître que les lieux ont été restitués à l'état d'usage et que certaines parois et carrelages de sol comportent des dégradations qui doivent être réparés par le preneur sortant ; le devis établi par la bailleresse emporte une totale remise à neuf des locaux qui ne saurait être mise à la charge du preneur lequel sera plus justement condamné à verser à la société Kaci une somme de 15 000 € au titre de réparations locatives.

Sur les autres demandes :

La société Kaci qui succombe supportera les entiers dépens et paiera à M [M] la somme de 7 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Infirmant le jugement déféré,

Dit que le congé délivré le 2 avril 2010 a mis fin au bail à effet du 30 novembre 2010 ;

Dit que les motifs invoqués par la bailleresse dans le congé et rappelés auparavant dans le commandement en date du 6 janvier 2010 pour s'opposer au paiement d'une indemnité d'éviction ne sont ni graves ni légitimes et que le congé ouvre droit au bénéfice pour le preneur [F] [M] d'une indemnité d'éviction,

Condamne la sci Kaci à payer à M [F] [M] la somme de 181 233,16 € au titre de l' indemnité globale d'éviction ;

Condamne M [F] [M] à payer à la sci Kaci la somme de 15 000 € au titre des réparations locatives ;

Dit que les créances respectives se compenseront à due concurrence,

Condamne la sci Kaci aux entiers dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile et la condamne à payer à M [F] [M] la somme de 7 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE