

Texte de la décision

AFFAIRE : N RG 06 / 00737

Code Aff. :

ARRÊT N

MH NP

ORIGINE : DECISION en date du 15 Février 2006 du Tribunal de Grande Instance de LISIEUX-RG no 04 / 4106

COUR D'APPEL DE CAEN

PREMIÈRE CHAMBRE-SECTION CIVILE ET COMMERCIALE

ARRÊT DU 31 JANVIER 2008

APPELANTE :

LA S. A. R. L. CONTROLAUTO SAINT PIERRE

...

14170 ST PIERRE SUR DIVES

prise en la personne de son représentant légal

représentée par la SCP TERRADE DARTOIS, avoués

assistée de Me Sylviane DETTWYLER, avocat au barreau de LISIEUX

INTIMES :

Monsieur Jacques Y...

...

14270 MEZIDON CANON

Madame Colette Z... épouse Y...

...

14270 MEZIDON CANON

représentés par la SCP MOSQUET MIALON D'OLIVEIRA LECONTE, avoués

assistés de Me Lionel SAPIR, avocat au barreau de LISIEUX

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Madame HOLMAN, Conseiller, faisant fonction de Président, rédacteur,

Madame BOISSEL DOMBREVAL, Conseiller,

Mme VALLANSAN, Conseiller,

DÉBATS : A l'audience publique du 13 Décembre 2007

GREFFIER : Mme LE GALL, greffier

ARRÊT prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 31 Janvier 2008 et signé par Madame HOLMAN, Conseiller, faisant fonction de Président, et Mme LE GALL, Greffier

La SARL CONTROLAUTO ST PIERRE a interjeté appel du jugement rendu le 15 février 2006 par le Tribunal de Grande Instance de LISIEUX dans un litige l'opposant à M. Jacques Y... et Mme Colette Z... épouse Y....

* * *

Par acte sous seing privé du 19 février 1992, les époux Y... ont donné à bail à la société CONTROLAUTO ST PIERRE des locaux commerciaux situés à ST PIERRE SUR DIVES et ce pour une durée de neuf ans à compter du 1er février 1992.

En l'absence de congé, le bail a été tacitement reconduit à compter du 1er février 2001.

Le 27 mai 2004, le bailleur a fait délivrer au preneur commandement visant la clause résolutoire de remplacer une vitre, de remettre en état les plaques d'isolation au plafond, tombées, ainsi que le plastic et la base vitrée au niveau des bureaux, et de justifier d'une assurance en cours de validité.

Par procès-verbal d'huissier du 30 juillet 2004, il a été constaté qu'à l'exception du remplacement des fenêtres en plastic, le preneur n'avait pas exécuté les termes de la sommation.

Par acte d'huissier du 14 octobre 2004, le bailleur a fait citer le preneur devant le Tribunal afin de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire et ordonner l'expulsion du locataire dans la huitaine de la signification du jugement sous astreinte de 100 € par jour de retard, condamner la société CONTROLAUTO ST PIERRE au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges à compter de l'acquisition de la clause résolutoire jusqu'à libération des lieux, outre paiement d'une somme de 1. 500 € en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Par le jugement déféré, assorti de l'exécution provisoire, le Tribunal a fait droit aux demandes du bailleur, l'astreinte étant cependant prononcée à compter d'un mois après la signification de la décision et réduite à 50 € par jour, et la somme allouée en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile fixée à 1. 200 €.

Par ordonnance de référé du 16 mai 2006 le Premier Président de la Cour d'appel a suspendu l'exécution provisoire.

Vu les écritures signifiées :

* le 8 septembre 2006 par la société CONTROLAUTO ST PIERRE qui conclut à l'infirmité du jugement et au débouté des réclamations,

* le 12 octobre 2006 par les époux Y... qui concluent à la confirmation du jugement et demandent paiement d'une somme de 2. 000 € en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

* * *

I Sur la renonciation au bénéfice de la clause résolutoire

Le preneur soutient que le bailleur a renoncé au bénéfice de la clause résolutoire visée dans la sommation du 27 mai 2004, au motif que postérieurement, soit le 3 juin 2004, il a fait signifier un congé avec offre de renouvellement.

Cependant, ce congé comporte expressément la mention " donné sous les plus expresses réserves par les requérants de la poursuite de leur procédure en résiliation de bail ensuite des infractions relevées et.... ne constitue aucunement une quelconque renonciation de leurs droits ".

Cette argumentation, infondée, sera en conséquence rejetée.

II Sur l'acquisition de la clause résolutoire

Aux termes des clauses contractuelles, le preneur doit d'une part faire assurer pendant toute la durée du bail son matériel et les risques locatifs, d'autre part justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Ces conditions conventionnelles claires et précises sont cumulatives et non alternatives.

Or, la société CONTROLAUTO ST PIERRE n'a justifié de l'existence de son assurance et de l'acquit des primes que postérieurement au prononcé du jugement, dans le cadre de l'instance en référé de suspension d'exécution provisoire.

En application des dispositions contractuelles ci-dessus rappelées, la clause résolutoire était à cette date acquise et le jugement sera confirmé, sans qu'il y ait lieu d'examiner l'argumentation développée par les parties relative aux réparations locatives.

III Sur l'article 700 du nouveau code de procédure civile

Les époux Y... conserveront en équité la charge de leurs frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

-Confirme le jugement ;

Y additamment,

-Déboute M. Jacques Y... et Mme Colette Z... épouse Y... de leur demande en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

-Condamne la SARL CONTROLAUTO ST PIERRE aux dépens qui seront recouvrés conformément à l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

N. LE GALL M. HOLMAN