

Texte de la décision

AFFAIRE : N RG 07/00055

Code Aff. :

ARRÊT N

MH NP

ORIGINE : DECISION en date du 14 Décembre 2006
du Tribunal de Grande Instance d'AVRANCHES - RG no 05/00469

PREMIÈRE CHAMBRE - SECTION CIVILE ET COMMERCIALE

APPELANTE :

LA SCI CMD

Le Champ sous Bois

50300 LE VAL ST PERE

prise en la personne de son représentant légal

représentée par la SCP GRANDSARD DELCOURT, avoués
assistée de Me CLEMENT substituant Me Dominique TOUSSAINT, avocat au barreau de RENNES

INTIMEE :

L' E.U.R.L. Z...

45 Boulevard du Luxembourg

50300 ST MARTIN DES CHAMPS

prise en la personne de son représentant légal

représentée par la SCP PARROT LECHEVALLIER ROUSSEAU, avoués
assistée de Me Mireille HUREL-MOY, avocat au barreau D'AVRANCHES

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Madame HOLMAN, Conseiller, faisant fonction de Président, rédacteur,
Madame BOISSEL DOMBREVAL, Conseiller,
Madame VALLANSAN, Conseiller,

DÉBATS : A l'audience publique du 03 Juin 2008

GREFFIER : Mme LE GALL, greffier

ARRÊT prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 08 Juillet 2008 et signé par Madame HOLMAN, Conseiller, faisant fonction de Président, et Madame GALAND, Greffier

La SCI CMD a interjeté appel du jugement rendu le 14 décembre 2006 par le tribunal de grande instance d' AVRANCHES dans un litige l'opposant à l' EURL Z...

* *

*

Par acte authentique du 16 mai 1994, M. B... qui exerçait précédemment dans les lieux une activité de garage, agissant en qualité de gérant de la SCI CMD a donné à bail à l' EURL Z... un immeuble commercial comprenant trois bureaux, un bureau pour la station, une cuisine, deux parkings, deux ateliers, une réserve, et ce pour une durée de neuf ans commençant à courir le 1er juin 1994 pour se terminer le 1er juin 2003.

A titre de conditions particulières, le bailleur autorisait dans l'acte le preneur à construire sur les lieux loués :

- un centre de lavage trois pistes,
- une salle de séjour d'une superficie d'environ 50 m²,
- une chambre.

L' EURL Z... a réalisé ces travaux pour lesquels elle a obtenu permis de construire le 20 juillet 1994, ils ont été commencés le 21 juillet et terminés le 2 septembre 1994.

Aux termes d'un avenant du 19 janvier 1996, il a été retiré de la location initiale, la partie à usage d'habitation, le bail commercial a été partiellement résilié sur les locaux suivants : rez-de-chaussée trois chambres, salle de bain, cuisine, réserve, salle à manger, salon et un jardin d'environ 350 m², et cette partie habitation a fait l'objet d'un bail distinct

consenti le même jour à M. Z....

Le bail commercial a été renouvelé aux mêmes clauses et conditions à compter du 1er juin 2003.

Autorisée judiciairement, la SCI CMD a fait procéder à un constat d'huissier les 17 et 23 décembre 2004 et le 21 janvier 2005, a fait délivrer au preneur un commandement -visant la clause résolutoire- "d'avoir à justifier d'un accord préalable et écrit pour l'ensemble des travaux de transformation, à défaut de procéder dans le délai d'un mois à la remise en état des locaux, notamment :

- suppression des percements de murs,
- enlèvement du local complémentaire dans lequel se trouve un compresseur,
- mise aux normes du dépôt de gaz,

- suppression du jardin d'agrément,
- suppression des mâts publicitaires et panneaux publicitaires,
- justification des travaux d'entretien, notamment les travaux de peintures conformément au bail,
- suppression du remblai de soixante tonnes de gravier,
- suppression de la pompe immergée,
- mise aux normes du tableau électrique,
- et plus généralement remettre les lieux dans leur état d'origine,

- justifier de l'existence d'un contrat d'assurance sur le local commercial pour l'année en cours et depuis le 1er juin 1994,
- justifier du ramonage des cheminées depuis cette même date".

Un deuxième constat a été dressé le 25 mars 2005.

Estimant que le commandement était demeuré infructueux, la SCI CMD a, par acte du 26 mai 2005, assigné l' EURL Z... devant le tribunal afin de voir constater la résolution du bail et ordonner en conséquence l'expulsion du locataire, et de le voir condamner à payer une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer soit 1.195,82 € jusqu'à libération des lieux, à la remise de ceux-ci en l'état sous astreinte de 150 € par jour de retard outre une somme de 2.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

L' EURL Z... a formé une demande reconventionnelle, et par le jugement déféré, le tribunal a :

- débouté la SCI CMD de ses demandes,
- débouté l' EURL Z... de sa demande tendant au retrait du panneau publicitaire "Conforama",
- dit que la SCI CMD serait tenue de régulariser l'acte de renouvellement du bail aux charges et conditions du bail du 16 mai 1994, tel que modifié par avenant du 16 janvier 1996, pour une durée de neuf années à compter du 1er juin 2003 moyennant un loyer annuel de 14.348,89 € avec indexation ;
- condamné la SCI CMD à payer à l' EURL Z... des sommes de 2.000 € de dommages et intérêts pour procédure abusive et 1.500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

* *

*

Vu les écritures significatives :

* le 11 mai 2007 par la SCI CMD qui conclut à l'infirmité du jugement et au bénéfice de son assignation devant le tribunal, la somme réclamée en application de l'article 700 du code de procédure civile étant cependant portée à 3.000 €.

* le 11 septembre 2007 par l' EURL Z... qui conclut à la confirmation du jugement et demande paiement d'une somme complémentaire de 4.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

* *
*

I Sur la validité du commandement et la mise en jeu de la clause résolutoire

En application de l'article 1134 du code civil, la clause résolutoire doit être invoquée de bonne foi et non dans l'intention de nuire au locataire.

Lorsqu'un manquement à une stipulation expresse du bail est visé dans un commandement rappelant la clause résolutoire et non régularisé dans le délai d'un mois prévu par l'article L 145-41 du code de commerce, la résolution du bail se produit de plein droit par le seul effet de la clause, et le juge ne peut apprécier la gravité du manquement.

Cependant il appartient au juge de vérifier si les infractions visées au commandement constituent des manquements contractuels, et dans l'affirmative si la régularisation est intervenue dans le délai légal d'un mois.

Par ailleurs, le bailleur ne peut invoquer à l'appui de la clause résolutoire que des manquements commis pendant le bail en cours.

Enfin, les clauses d'un bail dont le manquement est sanctionné par l'application de la clause résolutoire sont d'interprétation stricte.

1 -Le percement des murs

Le contrat de bail prévoit en son article 4 intitulé : "Transformations" :

" Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires et vocations sont à la charge du preneur",

et en un article 5 intitulé : "Changement de distribution" :

" Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement du mur ou des cloisons, ni aucun changement de distribution".

Aux termes du procès-verbal du 7 décembre 2004, l'huissier a constaté :

- d'une part, sur la façade principale du bâtiment : "un branchement dans ce mur, branchement de deux câbles électriques, dont les percements semblent grossiers, avec un trou béant, non totalement rebouché, et tout autour de cet orifice, le béton apparaît à nu, sans que l'enduit n'ait été repris autour de cet orifice",

- et d'autre part, sur le pignon Est du bâtiment : "un autre orifice fait directement dans le mur, laissant sortir trois conduits, l'orifice étant important".

Il est constant que ces percements de murs n'ont pas été supprimés dans le délai d'un mois. Ils étaient toujours présents lors du constat du 25 mars 2005.

Il résulte des pièces versées au dossier que l' EURL Z... est équipée d'un gonfleur de pneumatiques pour les besoins de son activité commerciale, que le percement du mur façade a été réalisé pour alimenter le gonfleur en air et électricité, et que cet appareil a été installé dès le début de l'activité de l' EURL puisque celle-ci produit une facture d'achat d'une "borne de gonflage" datée du 31 août 1994.

Le trou réalisé dans le pignon Est du bâtiment et servait à l'alimentation électrique d'un compresseur.

L' EURL Z... ne conteste pas avoir omis de solliciter l'autorisation du bailleur avant d'entreprendre ces travaux.

Cependant, eu égard à l'intitulé de la clause litigieuse, le tribunal a justement considéré que cette clause était obscure sur le point de savoir si tous les percements de murs étaient concernés ou seulement ceux susceptibles de modifier la distribution des lieux, et en application de l'article 1162 du code civil, alors qu'il n'est pas contesté que les percements opérés n'ont pas conduit à un changement de distribution des lieux loués, l'article 5 du contrat de bail était inapplicable en l'espèce.

Le tribunal a également justement considéré que ces travaux ne constituaient à l'évidence ni des "transformations" ni des "réparations" telles que visées à l'article 4 du bail, et devant être exécutées après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur.

Aucune infraction au bail n'est en conséquence caractérisée à raison de l'exécution de ces travaux.

2 - Le local complémentaire dans lequel se trouve un compresseur

Lors du premier constat, il a été relevé la présence "d'un local en tôle" dans lequel se trouvait un compresseur électrique.

Le 25 mars 2005, l'huissier a constaté que "le local complémentaire est toujours présent" mais que le compresseur ne s'y trouvait plus, ayant été transporté ailleurs.

La SCI CMD soutient que cet ouvrage a été bâti, sans autorisation du bailleur, en contrariété avec l'article 4 du bail précité.

Cependant, il n'est pas contesté que cette cabane de jardin mesurant 1,70 m x 1,42 m x 1,75 m est simplement posée sur le sol, sans y être fixée.

Sa mise en place, qui n'a pour ce motif nécessité aucuns travaux, ne peut être assimilée à une "transformation", à une "édification d'ouvrage" au sens de l'article 4 susvisé.

Le fait que l'implantation de cette cabane n'ait pas fait l'objet d'une déclaration de travaux auprès de la mairie est sans incidence dans les rapports entre les cocontractants, cette formalité administrative ne constituant pas une clause contractuelle sanctionnée par la clause résolutoire.

De même est sans incidence sur les relations contractuelles, le fait que la SARL Z... ait dû procéder à l'enlèvement de cette cabane le 18 mars 2006 après avoir appris des services de la mairie que les cabanes en tôle étaient interdites en zone urbaine.

Enfin, si cette cabane a abrité un temps un compresseur, ceci n'a pas davantage induit de transformation des lieux. Par ailleurs, il n'est pas démontré, comme prétendu par la société appelante, que cet ensemble ait pu constituer un risque pour la sécurité.

Ce fait ne constitue donc pas un manquement aux obligations contractuelles.

3 - Le défaut de mise aux normes du dépôt de gaz

L'huissier a constaté lors du premier constat la présence d'un lot de bouteilles de gaz, situé à proximité du compresseur électrique et à une trentaine de mètres de maisons d'habitation.

Ce dépôt était toujours présent lors du deuxième constat.

Aux termes du bail, les locaux doivent servir au preneur "à l'exploitation du commerce de station lavage, location de véhicules sans chauffeur, dépôt de gaz industriel, dépôt-vente de véhicules, location et vente de fournitures se rapportant aux activités précitées".

La présence d'un dépôt de gaz est donc conforme à la destination des lieux loués.

L' EURL Z... établit que ce dépôt a été mis en place dès 1994, lors de son installation dans les lieux.

La SCI CMD soutient que ce dépôt, non conforme aux normes, constitue un manquement par le preneur à son obligation de jouissance paisible des locaux, stipulée à l'article 8 du contrat de bail, car la présence de fils électriques à proximité du dépôt constitue un risque pour la sécurité ainsi qu'il est précisé sur le document produit par l' EURL Z... relatif à la réglementation du stockage de gaz en bouteilles, dans lequel il est noté, au titre des consignes de sécurité : "ne pas fumer, ne pas provoquer d'étincelle" et recommandé d'"éloigner le dépôt de plus de huit mètres d'une voie accessible au public et de bâtiments combustibles.

Or, il ressort du deuxième constat que le compresseur, alimenté par les dits fils électriques, a été enlevé dans le délai d'un mois du commandement. Les fils électriques ne sont donc plus susceptibles de générer des étincelles, le dépôt a été mesuré par constat à 9,50 m de la haie séparative des immeubles voisins, situés eux-mêmes à environ trente mètres. La distance de sécurité est donc respectée.

Par ailleurs, la SCI CMD ne démontre pas en quoi ce dépôt de gaz normalement assuré, serait autrement contraire aux normes, qu'elle ne produit d'ailleurs pas.

Ainsi, seule l'alimentation du compresseur par les fils électriques était susceptible de constituer un manquement. Celui-ci a été réparé dans le mois du commandement, soit avant l'acquisition de la clause.

4 - Le jardin d'agrément

Aux termes de l'acte authentique du 19 janvier 1996, susvisé, ce jardin a été expressément exclu du bail commercial.

La SCI CMD ne peut donc prétendre lui voir appliquer les clauses de ce contrat

L' EURL Z... n'a donc pas manqué à ses obligations contractuelles de ce chef.

5 - L'implantation de mâts et panneaux publicitaires

Trois mâts publicitaires sont implantés devant la station, et des panneaux publicitaires sont apposés sur le bâtiment.

Les panneaux publicitaires ne constituent pas une transformation des lieux loués puisque leur apposition ne modifie en rien l'aménagement des lieux et des locaux. L'autorisation du bailleur n'était donc pas nécessaire préalablement à leur installation.

S'agissant des mâts publicitaires, leur mise en place, pour l'exercice de l'activité de l' EURL Z..., a nécessité un ancrage au sol important, et le tribunal a justement considéré qu'en application de l'article 4 du contrat de bail, une telle transformation nécessitait d'obtenir l'autorisation du bailleur.

L' EURL Z... ne conteste pas avoir omis de solliciter cette autorisation.

Cependant, il résulte des pièces produites et notamment de l'attestation d'une employée de l'entreprise située face à la station de lavage que ces mâts existent depuis la création du fonds en 1994.

Compte-tenu du caractère très apparent de ces aménagements, la SCI CMD, dont il est constant qu'elle s'est déplacée à plusieurs reprises sur le site afin notamment de procéder à des expertises, en avait parfaite connaissance depuis longtemps, sans qu'il soit rapporté qu'elle n'ait jamais fait aucune observation à ce sujet à son locataire.

Le bail du 16 mai 1994 a été renouvelé à compter du 1er juin 2003 sans que la société appelante ne fasse aucun reproche à l' EURL Z... sur ce point.

Alors que ces mâts sont particulièrement utiles à l'exploitation et que l'infraction visée au bail est mineure, il doit être considéré que l' EURL Z... rapporte la preuve qui lui incombe de ce que pour ce manquement, reproché dix ans après l'implantation des mâts au vu et au su du bailleur -qui a néanmoins renouvelé le bail-, et précisément après la condamnation du bailleur à exécuter les travaux lui incombant, la clause résolutoire est invoquée de mauvaise foi et en conséquence dépourvue d'efficacité.

6 - Justification des travaux d'entretien, notamment les travaux de peinture

L'article 2 du contrat de bail dispose :

" le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant toute la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives...

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de la boutique, le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les cinq ans".

Les 17 et 23 décembre 2004, l'huissier instrumentaire a relevé des craquelures sur l'enduit apposé sur la façade principale ainsi qu'un défaut d'entretien des peintures des portes et ouvertures.

Le 25 mars 2005, l'huissier a constaté que les peintures n'étaient pas refaites mais a indiqué que M. Z... lui remettait une correspondance datée du 23 décembre 2004 émanant d'une entreprise de peinture et adressée à l' EURL Z... selon laquelle "(relativement) au devis établi à votre demande, concernant les travaux de ravalement extérieur, ceux-ci requièrent une période climatique de beau temps, c'est-à-dire pas avant les mois d'avril ou mai 2005".

L' EURL Z... produit une facture de ravalement des façades extérieures datée du 21 avril 2005.

Il n'est pas contesté par la SCI CMD que le précédent ravalement avait été effectué en 2000, sans plus de précision quant à la date. Si celle-ci justifie avoir réglé les travaux de 2000, elle ne produit aucune pièce de nature à établir qu'elle en aurait réclamé remboursement au preneur.

Par ailleurs, la commune intention des parties étant, aux termes du bail, de réaliser un ravalement au moins tous les cinq ans, il ne saurait être prétendu que l' EURL Z... avait l'obligation de refaire les travaux avant la fin de l'année 2005 au seul motif que ceux de l'année 2000 avaient été réglés par le bailleur.

Concernant le défaut d'entretien des portes et ouvertures constaté par l'huissier les 17 et 23 décembre 2004, ces travaux ont été mis à la charge du bailleur par jugement irrévocable du tribunal de grande instance d'AVRANCHES du 7 octobre 2004, étant précisé que certains concernent la partie habitation, exclue du bail commercial et donc de la clause résolutoire.

Ces travaux, qui devaient être réalisés dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement, soit avant le 17 janvier 2005, n'ont été terminés que le 18 février 2005, soit postérieurement au premier constat.

L' EURL Z... n'a donc pas manqué à ses obligations contractuelles de ce chef.

7 - Le remblai de soixante tonnes de graviers

L' EURL Z... ne conteste pas avoir étalé du stéril sur environ sept cents mètres carrés de terrain afin que le parking soit praticable.

Elle précise que le stéril a été encaissé sur le parking existant sans remblai, et sans qu'il soit résulté un agrandissement du parking.

Ces affirmations ne sont pas utilement démenties par la SCI CMD, qui prétend seulement que l' EURL Z... aurait reconnu que cet apport aurait permis un agrandissement du parking et modifié le drainage, ce qui ne résulte pas du dossier, aucune pièce n'étant produite à l'appui de ces allégations contestées par le preneur.

La configuration des lieux n'ayant nullement été modifiée, il ne s'agit pas d'une transformation de lieux, au sens de l'article 4 précité, et aucun manquement n'est caractérisé de ce chef.

8 - La pompe immergée

L' EURL Z... ne conteste pas avoir installé, dans le puits, une pompe immergée destinée à alimenter la station de lavage en réserve d'eau.

Ce système a été constaté par l'huissier lors du premier constat et n'a pas été supprimé.

Cependant l' EURL Z... produit aux débats un courrier à elle adressé par la société CMD le 20 janvier 1995, duquel il ressort que la CMD "accepte les modifications prévues au plan joint, notamment l'élimination et la neutralisation de l'installation du compresseur et de la pompe du puits".

Il résulte de cette pièce d'une part que l'existence de cette pompe immergée était connue du bailleur dès 1995 et d'autre part que l' EURL Z... a demandé l'autorisation de procéder à sa neutralisation à la SCI CMD qui a accepté.

L' EURL Z... soutient que ce qui avait été accepté à l'époque par le bailleur, c'était le remplacement de la pompe défectueuse, ce qui est contesté par le bailleur.

En tout état de cause, le remplacement d'un bien d'équipement à l'identique ne peut être défini comme une transformation au sens de l'article 4 susvisé et constitue un entretien de l'existant lequel ne nécessite, aux termes du bail, aucune autorisation. Il n'existe donc pas de manquement de ce chef.

9 - Le défaut de mise aux normes du tableau électrique

Lors du deuxième constat, l'huissier a constaté que le tableau électrique avait été changé, étant précisé qu'aux termes du jugement du 7 octobre 2004 ces travaux étaient à la charge du bailleur.

10 - L'injonction de remettre les lieux dans leur état d'origine

Les dispositions du jugement ne sont pas contestées sur ce point.

11 - L'injonction de justifier l'existence d'un contrat d'assurance sur le local commercial pour l'année en cours et depuis le 1er juin 1994

Aux termes de l'article 11 du contrat de bail "(le preneur) devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail".

La SCI CMD, qui entend faire appliquer la clause résolutoire du bail en cours, en cas de manquement du preneur, ne peut exiger la preuve d'une assurance que pour le contrat en cours, c'est-à-dire à compter du 1er juin 2003.

L' EURL Z... satisfait à cette exigence par la production d'une attestation d'assurance pour la période du 11 juillet 1994 au 31 décembre 2005, l'exigence dans le commandement du justificatif d'une assurance entre le 1er juin et le 11 juillet 1994 était infondée et l'absence de régularisation du preneur, sur ce point, dans le délai légal d'un mois n'est donc pas susceptible d'entraîner la mise en jeu de la clause résolutoire.

12 - L'injonction de justifier du ramonage annuel des cheminées depuis le 1er juin 1994

Aux termes de l'article 8 du contrat de bail du 16 mai 1994, intitulé "jouissance des lieux" il est prescrit au locataire de "jouir des lieux en bon père de famille de faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an".

Il a été constaté par procès-verbal d'huissier du 24 novembre 2005, que l'unique cheminée se trouvait dans le salon, dans la partie habitation, exclue du bail commercial par l'acte du 19 janvier 1996.

Pour les motifs relatifs au jardin d'agrément, ci-dessus précisés aucun manquement au bail commercial ne peut être reproché aux preneurs de ce chef.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le tribunal a justement rejeté la demande en constatation de résiliation de bail et le jugement sera confirmé de ce chef.

Il Sur les dommages et intérêts

Il résulte de l'ensemble des pièces du dossier ci-dessus analysées, et notamment des procédures, expertise et décisions de justice produites, d'une part que la présente procédure n'a été engagée par le bailleur que dans l'intention malveillante de représailles consécutives aux condamnations prononcées à son encontre en exécution des travaux lui incombant, relatifs au clos et au couvert et à la mise aux normes des installations, puis à raison de ses carences dans l'exécution du jugement, aux condamnations en liquidation des astreintes ordonnées, d'autre part, que le bailleur a fait preuve de légèreté blâmable dans l'énumération des manquements du commandement, voire d'une mauvaise foi caractérisée puisque certains concernaient des postes de travaux objet de sa condamnation du 7 octobre 2004.

Est ainsi démontré le caractère abusif de la procédure, qui porte atteinte à la jouissance paisible que le bailleur doit garantir à son locataire et a généré pour celui-ci des soucis et tracas divers et donc un préjudice qui a été exactement chiffré par le tribunal, et le jugement sera confirmé en ses dispositions relatives aux dommages et intérêts.

III Sur l'enlèvement du panneau et la rédaction du bail

Les dispositions du jugement, non contestées sur ce point, seront confirmées par motifs adoptés.

IV Sur l'article 700 du code de procédure civile

Succombant en son appel, la SCI CMD a contraint l'intimée à exposer des frais irrépétibles qui seront en équité fixés à 2.000 €.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

- Confirme le jugement ;

Y additant,

- Condamne la SCI CMD à payer à l' EURL Z... la somme de 2.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Condamne la SCI CMD aux dépens qui seront recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

C. GALAND M. HOLMAN