

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRET DU 20 AVRIL 2022

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/12702 - N° Portalis 35L7-V-B7D-CAF25

Décision déférée à la Cour : Jugement du 23 Mai 2019 -Tribunal de Grande Instance de PARIS RG n° 17/03657

APPELANTS

Madame [R] [A]

née le 15 Mai 1946 à KATOWICZ (POLOGNE)

[Adresse 4]

[Localité 7]

Monsieur [Z] [D] [A]

né le 12 Juillet 1950 à [Localité 9]

[Adresse 3]

[Localité 6]

Monsieur [U] [B] [A] représenté par son tuteur Madame [X] [H] , nommée par jugement rendu le 21 juin 2017 par le Tribunal d'Instance de PARIS 15ème

né le 18 Décembre 1955 à [Localité 8] (92)

[Adresse 1]

[Localité 7]

Représentés par Me Nathalie LESENECHAL, avocat au barreau de PARIS, toque : D2090, avocat postulant

Assistés de Me Valérie OUAZAN de la SAS JACQUIN MARUANI & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0428, avocat plaidant

INTIMEES

SARL SIRAM agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 343 042 222

[Adresse 10]

[Localité 5]

Représentée par Me Edmond FROMANTIN, avocat au barreau de PARIS, toque : J151, avocat postulant

Assistée de Me Jean-David GUEDJ, avocat au barreau de PARIS, toque : L0025, avocat plaidant

PARTIE INTERVENANTE

SAS CHAGUT & FILS, venant aux droits de Monsieur [Z] [D] [A], agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 838 047 363

[Adresse 3]

[Localité 6]

Représentée par Me Nathalie LESENECHAL, avocat au barreau de PARIS, toque : D2090,

avocat postulant

Assistée de Me Valérie OUAZAN de la SAS JACQUIN MARUANI & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0428, avocat plaidant

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 08 Mars 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Gilles BALA', président de chambre, et Madame Sandrine GIL, conseillère, chargée du rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour composée de :

Monsieur Gilles BALA', président de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Monsieur Laurent ROULAUD, conseiller

qui en ont délibéré

Greffière, lors des débats : Madame Kala FOULON

ARRET :

- 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 Monsieur Gilles BALA', président de chambre et par Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*\*\*

#### FAITS ET PROCÉDURE

Par acte du 7 décembre 1998, Mme [C] [A], aux droits de laquelle sont venus Mme [R] [A], M. [Z] [A] et M. [U] [A] (les consorts [A]), a donné à bail à la société Siram des locaux commerciaux sis [Adresse 11] , à destination de 'confection', pour une durée de neuf ans à compter du 1er janvier 1999. Ce bail a été renouvelé pour une durée de neuf ans à compter du 1er janvier 2008 suite à la délivrance par les bailleurs d'un congé avec offre de renouvellement par acte du 28 juin 2007. La désignation des lieux est la suivante : local d'activités situé au rez-de-chaussée au fond à gauche sur le quai comportant deux niveaux de sous-sol desservis par un escalier intérieur.

Par acte d'huissier de justice des 13 et 14 avril 2016, les consorts [A] ont délivré congé pour le 31 décembre 2016, en déniant à la société Siram le droit au bénéfice du statut motif pris de son défaut d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés pour les locaux loués.

Par acte du 22 février 2017, les consorts [A] ont fait assigner la société Siram à comparaître devant le tribunal de grande instance de Paris aux fins, pour l'essentiel, de voir valider le congé dénégalion des 13 et 14 avril 2016 et obtenir l'expulsion des lieux loués de la locataire.

Par ordonnance du 27 novembre 2017, le juge de la mise en état a dit que la demande en nullité du congé présentée par la société Siram n'entraîne pas dans les pouvoirs du juge de la mise en état et rejeté la demande de la société Siram tendant à voir les demandeurs condamnés sous astreinte à lui laisser accès au quai de déchargement situé dans la cour intérieure des locaux loués.

Par acte notarié du 21 février 2018, Mme [R] [A] a cédé ses parts dans l'immeuble loué à M. [Z] [A]. L'instance a été poursuivie par [Z] et [U] [A] (les frères [A]), les dernières conclusions régularisées par Mme [R] [A] datant du 23 mai 2018 et tendant aux mêmes fins que celles régularisées postérieurement par les frères [A].

Par jugement en date du 23 mai 2019, le tribunal de grande instance de Paris, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort, a :

- Dit que les locaux situés [Adresse 11] loués par la société Siram auprès de Mme [C] [A], aux droits de laquelle sont venus les consorts [A], puis les frères [A], sont des locaux accessoires au sens de l'article L 145- 1, 1° du code de commerce,
- Dit que le congé avec dénégalion du droit au statut délivré à la société Siram les 13 et 14 avril 2016 par les consorts [A] a mis fin à compter du 31 décembre 2016 au bail liant les parties,
- Dit que ce congé a ouvert le droit pour la société Siram au paiement d'une indemnité d'éviction et au maintien dans les lieux et ouvert le droit pour les consorts [A] au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 1er janvier 2017 jusqu'à la libération des lieux,
- Condamné solidairement les consorts [A] à payer à la société Siram la somme de 25.000 € en réparation du préjudice, arrêté au jour de la présente décision, subi du fait de l'interdiction de stationner pour le chargement ou le déchargement dans la cour,
- Rejeté la demande d'expertise comptable formée par la société Siram,
- Rejeté la demande d'expulsion formée par les consorts [A],

Avant dire droit sur la fixation des indemnités d'occupation et d'éviction,

- Ordonné une mesure d'expertise et commis pour y procéder, Madame [S] [O], [Adresse 2], avec mission habituelle.
- Dit que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du code de procédure civile, et qu'il déposera l'original de son rapport au greffe de la juridiction avant le 15 février 2020,
- Fixé à la somme de 5.000 la provision à valoir sur la rémunération de l'expert, somme qui devra être consignée par Mme [R] [A], et/ou M. [Z] [A] et/ou M. [U] [A] à la Régie du TGI de Paris (Tribunal de Paris, Atrium Sud 1er étage, parvis du

Tribunal de Paris, Paris 17ème) au plus tard le 10 juillet 2019 inclus, avec une copie de la présente décision,

- Renvoyé l'affaire à l'audience de mise en état du 13 septembre 2019 à 11h00 pour vérification du dépôt de la consignation,
- Dit que, faute de consignation de la provision dans le délai ainsi imparti, la désignation de l'expert sera caduque et privée de tout effet,
- Fixé l'indemnité d'occupation due à titre provisionnel pour la durée de l'instance au montant du loyer contractuel, outre les charges,
- Ordonné l'exécution provisoire de la présente décision,
- Réservé les dépens et les demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par déclaration du 24 juin 2019, Mme [R] [A], M. [Z] [D] [A], M. [U], [B] [A], représenté par son tuteur, Mme [X] [H] désignée par jugement du 21 juin 2017 ont interjeté un appel tendant à la réforme ou l'annulation de ce jugement.

La société Chagut & Fils, venant aux droits de M. [Z] [D] [A], est intervenue volontairement à l'instance par conclusions notifiées par le RPVA le 20 septembre 2019.

Par ordonnance du 1er décembre 2021 le magistrat en charge de la mise en état de la chambre 5-3 de la Cour d'appel de Paris a déclaré les consorts [A] et la société Chagut & Fils irrecevables en leur demande de sursis à statuer.

Par déféré rendu le 13 avril 2022, la cour d'appel de Paris, chambre 5-3, a infirmé l'ordonnance précitée, déclaré recevables les consorts [A] et la société Chagut & Fils en leur demande de sursis à statuer mais elle a rejeté cette demande de sursis à statuer.

Par dernières conclusions n°4 notifiées par le RPVA le 21 septembre 2021, Mme [R] [A], M. [Z] [D] [A], M. [U], [B] [A], représenté par son tuteur Mme [X] [H] désignée par jugement du 21 juin 2017 et la société Chagut & Fils, venant aux droits de M. [Z] [D] [A], demandent à la Cour de :

Vu le bail en date du 7 décembre 1998,

Vu le congé avec refus de renouvellement comportant dénégation du statut des baux commerciaux en date des 13 et 14 avril 2016,

Vu les articles L 145-1 et L 145-9 du Code de commerce,

Vu l'article 1382 du Code civil,

Vu l'article L.145-17 du Code de commerce,

REFORMER le jugement de la 18 ème Chambre 2 ème Section du Tribunal de grande instance de Paris rendu le 23 mai 2019 en toutes ses dispositions,

DEBOUTER la société SIRAM de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

Et statuant à nouveau,

A TITRE PRINCIPAL,

JUGER que les locaux situés [Adresse 11] loués à la société SIRAM ne sont pas des locaux accessoires au sens de l'article L.145-1, 1° du Code de commerce,

VALIDER le congé avec refus de renouvellement et dénégation du statut des baux commerciaux signifié à la société SIRAM les 13 avril et 14 avril 2016 à effet du 1er janvier 2017,

A TITRE SUBSIDIAIRE,

JUGER que le non-respect par la société SIRAM de la clause contractuelle relative à la destination du bail revêt un caractère grave et légitime justifiant la perte du droit au paiement d'une indemnité d'éviction,

EN CONSEQUENCE ET EN TOUT ETAT DE CAUSE,

CONDAMNER la société SIRAM à payer aux bailleurs une indemnité d'occupation sur le fondement de l'article 1382 du Code civil fixée à la somme de 150.000 € en principal par an, outre les charges, taxes et accessoires dus dans les termes de la convention locative expirée, à compter du 1er janvier 2017 et ce jusqu'au 31 mars 2021,

CONDAMNER en tant que de besoin la société SIRAM à rembourser aux bailleurs la somme de 25.000 € réglée en exécution du jugement réformé avec intérêt à compter du prononcé de l'arrêt à intervenir avec anatocisme,

CONDAMNER la société SIRAM à payer aux consorts [A] et à la société CHAGUT & FILS, la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

CONDAMNER la société SIRAM aux entiers dépens, de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

Par dernières conclusions notifiées par le RPVA le 16 février 2022, la société Siram demande à la Cour de :

- Confirmer le jugement rendu le 24 juin 2019 par la 18ème chambre 2ème section du TGI de Paris, dans toutes ses dispositions, sauf sur le quantum des dommages et intérêts octroyés en réparation du préjudice de jouissance subi par la société Siram qui sera infirmé.

Statuant à nouveau sur ce seul point,

- Condamner solidairement Mme [R] [A], M. [Z] [A] et M. [U] [A] à payer à la société Siram la somme de 100.000 € à titre de dommages et intérêts.

En tout état de cause,

- Débouter Mme [R] [A], M. [Z] [A] et M. [U] [A] de toutes leurs demandes, fins et conclusions.

A titre infiniment subsidiaire, en cas d'infirmité du jugement du 24 juin 2019 :

- Chiffrer le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 103.400 € par an à compter du 1er janvier 2017 jusqu'au 31 mars 2021, date de remise des clés.

- Condamner solidairement Mme [R] [A], M. [Z] [A] et M. [U] [A] à rembourser à la société Siram le montant du dépôt de garantie, soit 4.411,19 €.

Y ajoutant, et en tout état de cause,

- Condamner solidairement Mme [R] [A], M. [Z] [A] et M. [U] [A] à payer à la société Siram, la somme de 10.000 € complémentaires sur le fondement de l'article 700 du CPC.

- Condamner solidairement Mme [R] [A], M. [Z] [A] et M. [U] [A] aux entiers dépens d'appel, dont distraction au profit de Maître Edmond Fromantin, avocat aux offres de droit, conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il convient de se référer aux conclusions ci-dessus visées pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 8 mars 2022.

MOTIFS

Sur le caractère accessoire des locaux loués à la société Siram

Les appelants font valoir que la société Siram n'était pas immatriculée au RCS pour les locaux donnés à bail sis [Adresse 11] lorsqu'ils ont délivré le congé le 13 avril 2016. Ils estiment que la locataire ne peut pas se prévaloir du caractère accessoire aux locaux qu'elle exploite [Adresse 10] en l'absence de production des baux y afférents. Ils font valoir qu'il appartient à la société Siram de rapporter la preuve que le bailleur savait lors de la signature du bail que la location des locaux était à titre accessoire en vue d'une utilisation jointe avec d'autres locaux, le bail n'en faisant aucune mention ; que la société Siram échoue dans cette démonstration, qui repose sur l'attestation de M. [W], dont ils contestent la véracité, rappelant que Mme [C] [A], bailleuse d'origine, est décédée le 20 février 2006, et dont les termes sont contestés par M. [V] qui a été le comptable de la bailleuse pendant 30 ans. Ils ajoutent que les locaux n'étaient pas loués à la société Siram à usage d'entrepôt mais pour de la confection ; que c'est à tort que le jugement entrepris a considéré que les locaux n'étaient pas adaptés à une activité d'atelier de confection, ceux-ci disposant d'un éclairage par pavé de verres ; que la bailleuse a donné à bail les locaux pour que la société Siram procède à la fabrication et à la vente de ses produits, activité qu'elle y exerçait au moins jusqu'en 2007 selon l'arrêt de la cour administrative qu'ils déclare produire. Enfin les appelants soutiennent que le caractère indispensable des locaux n'est pas démontré par la société Siram.

L'intimée réplique que les locaux sont utilisés comme entrepôt, comme c'était déjà le cas avant 1998 par le précédent locataire ; que la totalité du stock de costumes pour hommes dont elle dispose, soit des milliers de pièces, y est entreposée ; que les livraisons sont assurées à partir de cet entrepôt et qu'aucun fonds de commerce distinct n'y est exploité. Elle déclare s'appuyer notamment sur un rapport de M. [K] établi le 27 juin 2018, à sa demande, comportant de nombreuses photographies et sur plusieurs attestations de clients pour démontrer que le caractère accessoire des locaux est indispensable à son activité de grossiste qu'elle exerce dans le fonds de commerce exploité au [Adresse 10]. Elle fait valoir que Mme [C] [A], signataire du bail, avait connaissance de l'usage des locaux et de leur caractère accessoire à sa boutique [Adresse 10] ; que dès lors le congé qui a été délivré pour défaut d'immatriculation lui a ouvert droit à une indemnité d'éviction puisque les locaux n'avaient pas à être immatriculés.

L'article L. 145-1-I-1 du code de commerce précise que le statut concerne 'les baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe'.

Est accessoire un local auquel la clientèle n'a pas accès et qui est indispensable à l'exploitation du preneur, eu égard à sa nature, à sa fonction et à sa situation.

Selon l'article 1315 devenu 1353 du code civil, il appartient au locataire, lorsque les bailleurs du local principal et du local accessoire sont distincts, de prouver par tout moyen que le bailleur avait connaissance de cette utilisation jointe, ainsi que le caractère nécessaire et indispensable du local accessoire.

La condition tenant à la connaissance du caractère accessoire des locaux s'apprécie au moment de la formation du bail portant sur le local accessoire et peut résulter d'une simple connaissance en fait du bailleur de la situation.

La cour renvoie au jugement entrepris qui a considéré, au terme d'une motivation détaillée, que la société Siram, qui a une activité de grossiste, a besoin d'une importante surface de stockage et qu'elle a fidélisé une grande partie de sa clientèle en lui proposant, après le choix des modèles [Adresse 10], de pouvoir vérifier les commandes dans l'entrepôt situé [Adresse 11], situé à environ 1 km et accessible en moins de 10 mn en voiture établit le caractère accessoire du local loué, indispensable au modèle économique choisi pour son exploitation ; le local dispose d'ailleurs d'un quai de déchargement dans la cour intérieure de l'immeuble adapté à l'activité d'entrepôt. Il sera ajouté que les éléments

mentionnés par le jugement entrepris sur le fondement du rapport amiable de M. [K] (configuration des lieux à usage d'entrepôt, activité de grossiste, boutique du [Adresse 10] dédiée à la vente aux commerçants avec showroom) sont corroborés par l'expertise judiciaire de M. [F] du 21 janvier 2021.

Il est également renvoyé au jugement de première instance qui a repris les termes de l'attestation, régulière au regard de l'article 202 du code de procédure civile, établie le 13 juin 2018 par M. [W], né le 3 août 1961, serrurier, qui indique être un ami de M. [T], dirigeant de la société Siram, lequel est aussi un de ses clients habituel, et retenu à juste titre que cette attestation, circonstanciée et qui rapporte des éléments vraisemblables, ne peut être qualifiée d'établie pour les besoins de la cause mais est probante, étant observé que les bailleurs ne contestent pas les éléments factuels qui y figurent, selon lesquels Mme [C] [A] (décédée en 2006) gérait elle-même l'immeuble dont elle était propriétaire, qu'elle avait un bureau au 3ème étage de l'ensemble immobilier et demandait à son comptable de préparer les baux ; que la société Siram établit, par la production de l'avenant au bail du 1er juillet 1997 précité, être locataire de la boutique située [Adresse 10] depuis au moins le 1er juillet 1991. Il sera ajouté que l'attestation établie le 15 septembre 2019 par M. [Y] [V], qui a été le comptable de Mme [C] [A] pendant 30 ans, de 1974 au 31 décembre 2004 date de son départ à la retraite, n'est pas contraire à l'attestation de M. [W], M. [V] indiquant simplement ne pas se souvenir que le jour de la signature [du bail], M. [T] [gérant de la société Sirman] était accompagné, ce après avoir précisé qu'il a souvent vu M. [T] dans les bureaux, discuter avec Mme [A] et que les négociations ont duré longtemps. Contrairement à ce que prétendent les appelants, la destination contractuelle sommaire, qui sera examinée plus amplement ci-dessous, de 'confection', sans autre précision, n'est pas contraire au stockage de produits de confection, étant relevé que la configuration des lieux avec deux niveaux en sous-sol éclairés par des néons, un rez-de-chaussée en partie aveugle ou éclairé par des briques de verre donnant sur une cour intérieure, avec un quai de déchargement, est adapté au stockage de produits de confection mais pas à la vente, ce qui vient corroborer la connaissance qu'avait Mme [C] [A] du caractère accessoire des locaux. Enfin, s'agissant de l'activité exercée jusqu'en 2007 par la société Siram dont se prévalent les appelants pour contester la connaissance par la bailleuse du caractère accessoire des locaux, il ressort de l'attestation de l'expert comptable de la société Siram depuis 2001 que son activité est celle de vente de produits textiles en gros et en détail ; que les locaux du [Adresse 11] ne sont exploités qu'à des fins d'entrepôt des produits textiles de la société Siram et qu'il résulte des documents comptables des années 1998 à 2001 que l'activité de la société Siram était identique. Au demeurant l'arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 27 septembre 2007 versé aux débats par les appelants n'est pas contraire puisque la vérification de comptabilité concernant la décharge de rappels de TVA notifiés par l'administration fiscale portait sur la période 1994-1996, antérieure à 1998, date du bail, outre que le litige n'avait pas trait à l'activité précisément exercée dans les locaux du [Adresse 11] ; qu'il est établi que la société Siram utilise les locaux à usage d'entrepôt de produits textiles depuis le début du bail.

Au regard de ces éléments, la société Siram établit la connaissance par la bailleuse, lors de la signature du bail, du caractère accessoire du local situé [Adresse 11].

C'est donc de manière justifiée que le jugement entrepris a qualifié de local accessoire au sens de l'article L 145- 1, 1° du code de commerce le local loué par la société Siram auprès des consorts [A]. Il s'ensuit que la société SIRAM n'avait donc pas à justifier d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Sur le non respect de la destination contractuelle

L'intimée soutient que la demande des appelants tendant à dire que le non respect de la destination contractuelle du bail est un motif grave et légitime justifiant la perte du droit à une indemnité d'éviction est irrecevable comme étant nouvelle en cause d'appel. Toutefois, aucune irrecevabilité de ce chef n'étant sollicitée dans le dispositif de ses écritures, qui seul saisit la Cour par application de l'article 954 du code de procédure civile, celle-ci n'en est pas saisie.

L'intimée soutient que le motif ne peut pas être invoqué dès lors que le congé délivré en avril 2016 n'en fait pas état, les appelants répliquant que cette infraction au bail n'a été connue que postérieurement à la délivrance du congé de sorte qu'ils peuvent s'en prévaloir.

S'agissant du motif invoqué par les appelants, si Mme [C] [A] savait que les locaux étaient utilisés à usage d'entrepôt, ce n'est qu'au cours de la procédure de première instance, notamment au vu du rapport de M. [K] établi à la demande de la locataire en 2018, décrivant les locaux et leur usage que ses héritiers ont eu connaissance de l'utilisation des lieux faite par la locataire.

Par conséquent les appelants peuvent se prévaloir du motif tiré de la destination contractuelle découvert par eux postérieurement à la délivrance, par acte des 13 et 14 avril 2016, du congé déniant à la société Siram le droit au bénéfice du statut.

Les appelants soutiennent que la destination contractuelle implique la fabrication et la vente de produits textiles ; que l'activité de confection n'est pas assimilable à une activité de stockage ou de dépôt de marchandises ; que la société Siram n'a pas modifié son activité pour utiliser les locaux à usage de confection dans le mois de la délivrance de la sommation ; que le non respect de la destination contractuelle est un motif grave et légitime justifiant la privation d'une indemnité d'éviction. L'intimée réplique que le terme 'confection' est ancien et obsolète ; que les locaux étaient déjà utilisés comme entrepôt par le précédent locataire ; que la bailleuse a d'ailleurs accepté dès la signature du bail cette utilisation qui correspond à l'intention commune des parties ; qu'elle n'a jamais utilisé les locaux à usage de fabrication ou de vente de produits textiles dans les locaux qui ne sont pas adaptés à une telle activité et qu'elle loue pour entreposer ses produits textiles depuis 1998.

Il a été délivré à la société Siram par les appelants une sommation par acte d'huissier du 9 mars 2020 visant les dispositions de l'article L 145-17 I du code de commerce, lui faisant sommation dans le délai d'un mois d'avoir à : Occuper les locaux conformément à leur destination contractuelle ce qui implique la fabrication et la vente de produits textiles dans les locaux et non l'entreposage unique de marchandises'.

La destination contractuelle du bail conclu le 7 décembre 1998 est la suivante : 'CONFECTION'.

La clause du bail selon laquelle les locaux doivent rester ouverts et garnis est une clause de style, ce d'autant que la configuration des locaux, sans vitrine extérieure, sur deux niveaux en sous-sol éclairés par des néons, un rez-de-chaussée pour partie aveugle ou éclairé par des briques de verre et un quai de déchargement dans la cour intérieure de l'immeuble n'est pas adaptée à la vente. Le fait qu'il soit indiqué que le grand escalier est réservé aux membres de la société et à la clientèle est sans incidence sur la destination contractuelle, s'agissant des modalités d'accès aux locaux,

étant rappelé qu'il ressort des attestations versées aux débats que les clients de la société Siram viennent au show-room de la [Adresse 10], qui est la boutique où elle effectue les ventes, pour choisir leurs costumes et passer commande et qu'ils peuvent aller ensuite à l'entrepôt [Adresse 11] pour vérifier leur commande et le cas échéant l'emporter.

Au demeurant, la destination contractuelle sommaire et désuète de 'confection' n'est pas contraire à l'entreposage de produits de confection. Et l'intention des parties lors de la signature du bail a bien été de permettre l'utilisation des locaux afin d'entreposer des produits de confection puisqu'il ressort de l'attestation précitée de M. [W] que Mme [C] [A] a loué en connaissance de cause les locaux pour cet usage en vue de l'intérêt que cela présentait pour la boutique de la société Siram ; que les parties l'ont d'ailleurs entendu ainsi pendant de nombreuses années puisque la société Siram utilise à cette fin les locaux depuis l'origine du bail conclu le 7 décembre 1998.

Par conséquent, il n'est rapporté la preuve d'aucune infraction à la destination contractuelle du bail de sorte que le motif invoqué dans la sommation du 9 mars 2020 n'est ni grave ni légitime et n'a pas pu entraîner la privation pour la société Siram de son droit à une indemnité d'éviction.

Il résulte des articles L 145-14 et L 145-17 combinés du code de commerce que le bailleur peut refuser au preneur le droit au renouvellement de son bail commercial sans indemnité si le preneur ne remplit pas les conditions du droit au renouvellement comme n'étant pas immatriculé ; qu'un congé dénegation délivré pour des locaux accessoires, pour lesquels le preneur n'avait pas à être immatriculé, met fin au bail mais ouvre droit au preneur au paiement d'une indemnité d'éviction

S'agissant plus précisément du congé, au regard des développements qui précèdent, la société Siram n'avait pas à justifier d'une immatriculation. Par conséquent le congé des 13 et 14 avril 2016, non fondé en sa dénegation du droit au statut, a mis fin au bail liant les parties à compter du 31 décembre 2016 mais a ouvert droit au paiement d'une indemnité d'éviction pour la société Siram, laquelle a droit au maintien dans les lieux jusqu'à son paiement, et est redevable le temps de son maintien dans les lieux d'une indemnité d'occupation. La société Siram n'est donc pas occupante sans droit ni titre, et les appelants ne sont par conséquent pas fondés à solliciter sa condamnation à une indemnité d'occupation de droit commun étant relevé qu'ils ne sollicitent plus son expulsion, la société Siram ayant depuis restitué les locaux et les clés.

Le jugement sera donc confirmé de ces chefs et en ce qu'il a ordonné une mesure d'expertise aux frais avancés des bailleurs à l'origine du refus de renouvellement.

Sur la demande de dommages et intérêts pour trouble de jouissance

La cour renvoie à la motivation du jugement entrepris qu'elle adopte en l'absence d'éléments nouveaux des parties. Toutefois, le jugement entrepris a réparé le préjudice résultant du trouble de jouissance arrêté à la date de sa décision. Or l'interdiction pour la société Siram de bénéficier de l'accès à la cour intérieure pour procéder au chargement et au

déchargement a perduré entre le jugement et la date de la restitution des locaux par remise des clés le 31 mars 2021. Il convient par conséquent d'allouer à la société Siram, au titre du trouble de jouissance subi et arrêté à la date de la restitution des lieux par remise des clés le 31 mars 2021 la somme de 30 000 euros, étant relevé que la société Siram ne justifie pas du montant réclamé par la production d'autres pièces que celles déjà versées en première instance.

Sur les demandes accessoires

Le jugement étant confirmé au principal, il le sera également en ce qu'il a réservé les dépens de première instance et les demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile, l'affaire ayant été renvoyée à la mise en état et se poursuivant suite au dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

En cause d'appel, l'équité commande de condamner in solidum Mme [R] [A], M. [Z] [A] et M. [U] [A] à régler la somme de 6000 euros à la société Siram au titre de l'article 700 du code de procédure civile et succombant en leur appel, ils seront condamnés aux dépens d'appel dont distraction au profit de l'avocat postulant par application de l'article 699 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Par arrêt contradictoire

Confirme le jugement entrepris sauf sur le montant de la condamnation des consorts [A] en réparation du préjudice subi du fait de l'interdiction de stationner pour le chargement ou le déchargement dans la cour et la date de la fin du préjudice,

L'infirmes de ce chef

Statuant à nouveau et y ajoutant

Condamne solidairement Mme [R] [A], M. [Z] [A] et M. [U] [A] à payer à la société Siram la somme de 30 000 euros en réparation du préjudice, arrêté au 31 mars 2021, subi du fait de l'interdiction de stationner pour le chargement ou le déchargement dans la cour ;

Condamne in solidum Mme [R] [A], M. [Z] [A] et M. [U] [A] à régler à la société Siram la somme de 6000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum Mme [R] [A], M. [Z] [A] et M. [U] [A] aux dépens d'appel dont distraction au profit de l'avocat postulant par application de l'article 699 du code de procédure civile ;

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

LA GREFFIÈRE LE PRÉSIDENT