

Minute n° 22/00082

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

R.G : N° RG 21/00875 - N° Portalis DBVS-V-B7F-FO74

SAS COHI'BAR

C/

[C], [T], S.C.I. LES CHEMINOTS

COUR D'APPEL DE METZ

CHAMBRE COMMERCIALE

ARRÊT DU 05 MAI 2022

APPELANTE :

SAS COHI'BAR représentée par son représentant légal

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représentant : Me Jacques BETTENFELD, avocat au barreau de METZ

INTIMES - APPEL INCIDENT:

Monsieur [E] [C]

[Adresse 4]

[Localité 3]

Représentant : Me Stéphane FARAVERI, avocat au barreau de METZ

Madame [P] [T] épouse [C]

[Adresse 4]

[Localité 3]

Représentant : Me Stéphane FARAVERI, avocat au barreau de METZ

S.C.I. LES CHEMINOTS représentée par son représentant légal

[Adresse 4]

[Localité 3]

Représentant : Me Stéphane FARAVERI, avocat au barreau de METZ

DATE DES DÉBATS : Audience publique du 03 Février 2022

L'affaire a été mise en délibéré pour l'arrêt être rendu le 05 Mai 2022.

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

PRÉSIDENT : Mme FLORES, Présidente de chambre

ASSESEURS : Mme DEVIGNOT, Conseiller

Mme DUSSAUD, Conseiller

GREFFIER PRÉSENT AUX DÉBATS ET A LA MISE DISPOSITION DE L'ARRÊT : Mme WILD

FAITS ET PROCEDURE

La SCI Les Cheminots ainsi que M. [E] [C] et Mme [P] [C] née [T] sont propriétaires d'un immeuble situé [Adresse 1] composé, au rez-de-chaussée, d'un local commercial et de plusieurs appartements loués sur les étages supérieurs. M. et Mme [C] sont usufruitiers de cet immeuble, la SCI Les Cheminots en est nu-propriétaire.

Par acte sous seing privé du 21 février 2007, la SCI Les Cheminots ainsi que M. et Mme [C] ont donné à bail à la SARL BLG les locaux à usage commercial situés dans ledit immeuble avec effet au 1er janvier 2007 pour une durée de 9 ans. Les locaux sont destinés à l'exploitation d'un débit de boissons, restaurant, cafétéria.

Par acte notarié du 3 avril 2018, la SARL BLG a cédé son fonds de commerce à la SAS Cohi'Bar.

Par acte d'huissier délivré le 15 mai 2018, la SAS Cohi'Bar a formulé une demande de renouvellement du bail commercial. Par acte d'huissier du 16 juillet 2018, le bailleur a fait signifier son refus .

Par acte d'huissier du 16 novembre 2018, la SAS Cohi'Bar a fait assigner la SCI Les Cheminots ainsi que M. et Mme [C] devant le tribunal de grande instance de Sarreguemines aux fins de voir, aux termes de ses dernières conclusions récapitulatives:

- dire et juger le renouvellement du bail à effet du 22 décembre 2018 pour une durée de neuf ans venant donc à terme le 21 décembre 2027,
- annuler le commandement de payer visant la clause résolutoire délivré le 15 juillet 2020 par la SCI Les Cheminots et M. et Mme [C]

A titre subsidiaire :

- dire et juger qu'elle a droit à une indemnité d'éviction et ordonner une expertise judiciaire au visa de l'article L145-14 du

code de commerce afin d'apprécier l'indemnité d'éviction qui lui est due par le bailleur

- condamner la SCI Les Cheminots ainsi que M. et Mme [C] in solidum à lui payer la somme de 10.000 euros de dommages et intérêts
- condamner la SCI Les Cheminots et M. et Mme [C] in solidum à lui payer la somme de 8.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- les condamner in solidum aux frais et dépens de la procédure.

La SCI Les Cheminots ainsi que M. et Mme [C] ont demandé au tribunal de :

- dire et juger les demandes de la SAS Cohi'Bar irrecevables
- en conséquence, de la débouter de ses demandes,

reconventionnellement, ils ont demandé de :

- prononcer la résiliation judiciaire du bail commercial aux torts exclusifs de la SAS Cohi'Bar, - condamner la SAS Cohi'Bar ainsi que tout occupant de son chef à quitter les lieux sans délais et dire qu'à défaut de quitter volontairement les lieux, il sera procédé à son expulsion et à celle de tout occupant de son chef avec si nécessaire le concours de la force publique ;
- condamner la SAS Cohi'Bar à leur payer à compter de la date de la résiliation du bail et jusqu'à la libération effective des lieux, à titre d'indemnité mensuelle d'occupation, la somme de 1.307,98 euros (loyer + charges) avec intérêts au taux légal à compter de leur date d'exigibilité
- condamner la SAS Cohi'Bar à leur payer la somme de 2.774,34 euros au titre des loyers impayés

dans tous les cas,

- débouter la SAS Cohi'Bar de l'ensemble de ses demandes
- la condamner à leur payer la somme de 7.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- la condamner aux entiers frais et dépens
- ordonner l'exécution provisoire.

Par jugement du 9 mars 2021, le tribunal judiciaire de Sarreguemines a :

- constaté que le bail commercial conclu entre les parties portant sur le local sis [Adresse 1] était prolongé jusqu'au 21 décembre 2027 avec les règles complémentaires suivantes: extinction de la musique à 20h ; fermeture de la terrasse à 21h ; interdiction absolue d'accès des clients dans les communs de l'immeuble ; interdiction de manutention de marchandises dans les communs de l'immeuble après 20h - le tout sous peine d'une astreinte de 200 euros par

infraction et en cas de gravité de résolution judiciaire

- annulé le commandement du 15 juillet 2020

- condamné la SAS Cohi'bar à payer à M. et Mme [C] la somme de 2.774,34 euros le 1er septembre 2021 au plus tard (arriéré de loyers)

- rejeté toutes les autres demandes

- laissé à chaque partie la charge de ses dépens sans indemnité pour frais irrépétibles

- ordonné l'exécution provisoire.

Le tribunal a retenu que les demandes de renouvellement du bail avaient pris effet car l'usufruitier n'avait pas fait part de son refus de renouvellement dans les délais. Le tribunal a aussi considéré que la résiliation judiciaire du bail n'était pas possible en l'absence de preuve d'une situation empêchant irrémédiablement la poursuite du contrat. Il a considéré que l'arriéré locatif devait être régularisé pour le 1er septembre 2021. S'agissant des nuisances, le tribunal a considéré que l'exploitant avait manifesté sa bonne volonté mais a estimé qu'il fallait limiter ces nuisances en imposant des règles. Il a enfin considéré qu'il n'était pas justifié de fautes justifiant l'octroi de dommages et intérêts.

Par déclaration déposée au greffe de la cour d'appel de Metz le 8 avril 2021 la SAS Cohi'bar a interjeté appel de cette décision en précisant que l'appel tendait à l'annulation du jugement, le tribunal ayant statué ultra petita, et, subsidiairement, à l'infirmer du jugement en ce qu'il a :

- constaté que le bail commercial entre les parties sur le local du [Adresse 1] était prolongé jusqu'au 21 décembre 2027 avec les règles complémentaires susvisées

- l'a condamnée à payer à M. et Mme [C] la somme de 2.774,34 euros le 1er septembre 2021 au plus tard (arriéré de loyers)

- laissé à chaque partie la charge de ses dépens sans indemnité pour frais irrépétibles

- ordonné l'exécution provisoire

- rejeté l'ensemble de ses demandes tendant à solliciter le renouvellement du bail à effet du 22 décembre 2018 pour une durée de 9 ans venant donc à terme le 21 décembre 2027 sans aucune modification des conditions du bail.

Saisi par la SAS Cohi'bar, le premier président de la cour d'appel de Metz a, par ordonnance du 27 juillet 2021, débouté la SAS Cohi'bar de sa demande tendant à ce que soit ordonné le sursis à l'exécution provisoire du jugement rendu par le tribunal judiciaire de Sarreguemines le 9 mars 2021. Il a considéré que la SAS Cohi'Bar ne justifiait pas suffisamment du caractère manifestement excessif des conséquences de l'exécution provisoire.

Par conclusions déposées le 2 février 2022 la SAS Cohi'bar demande à la cour de :

- faire droit à son appel et rejeter l'appel incident

vu les articles 6-1 de la CEDH, 12,13,16 et 455 du code de procédure civile,

- dire et juger que le tribunal a statué ultra petita en violation du principe du contradictoire et des droits de la défense en imposant des modalités d'exploitation commerciale contraires aux dispositions du bail qui fait la loi des parties au sens de l'article 1103 du code civil et sans que le bailleur n'ait demandé la fixation ces modalités

- annuler le jugement du 9 mars 2021 avec toutes conséquences de droit

Statuant par l'effet dévolutif de l'appel et subsidiairement statuant par voie d'infirmerie,

vu l'article L145-9 du code de commerce

- dire et juger le renouvellement du bail à effet du 22 décembre 2018 pour une durée de 9 ans venant à terme le 21 décembre 2027,

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a annulé le commandement de payer visant la clause résolutoire délivrée le 15 juillet 2020

- débouter les intimés de leur demande de paiement de l'arriéré de loyers réclamé pour la période du confinement relative à la COVID 19 soit la somme de 2.774,34 euros.

vu l'avis de virement CIC du 11 juin 2021 d'un montant de 2.774,34 euros,

- dire et juger que la condamnation au paiement de la somme de 2.774,34 euros n'a plus d'objet compte tenu du règlement indiscuté de cette somme en date du 11 juin 2021

vu les articles 1244-1 à 1244-3 du code civil,

- ordonner la suspension des effets de la clause résolutoire, notifiée selon commandement du 15 juillet 2020

- juger qu'en l'état du paiement de la somme de 2.774,34 euros et de la suspension des effets de la clause résolutoire, il n'y a pas lieu à résolution du bail commercial

- dire recevable la demande de suspension des effets de la clause résolutoire et rejeter le moyen d'irrecevabilité invoqué par les intimés au visa de l'article 910-4 du code de procédure civile s'agissant d'un moyen de défense à l'action en résiliation du bail commercial

- débouter les intimés de l'ensemble de leurs demandes

plus subsidiairement,

- dire et juger qu'elle a droit à une indemnité d'éviction et ordonner une expertise judiciaire au visa de l'article L145-14 du code de commerce afin d'apprécier le montant de l'indemnité d'éviction due par le bailleur

- condamner in solidum la SCI Les cheminots, M.et Mme [C] aux dépens de première instance et d'appel ainsi qu'à lui payer la somme de 5.000 euros par application de l'article 700 du CPC.

En premier lieu la SAS Cohi'Bar soutient que le jugement doit être annulé en raison d'un vice de forme tiré de la non-application de l'article 455 du code de procédure civile, le tribunal n'ayant pas indiqué la date des dernières conclusions des parties, ce qui ne permet pas de savoir au vu de quelles conclusions le tribunal a statué. En second lieu l'appelante indique que le tribunal a statué *ultra petita*, excédant ainsi ses pouvoirs, en lui imposant des obligations que le bail ne contenait pas, sous astreinte et sous menace de résolution judiciaire alors que le bailleur ne le sollicitait pas. La SAS Cohi'bar invoque ainsi la violation de l'article 6-1 de la CEDH et celle du respect du principe du contradictoire visé par l'article 16 du code de procédure civile. Elle ajoute que le dispositif du jugement est contraire au contrat faisant la loi des parties, selon l'article 1103 du code civil.

Ensuite la SAS Cohi'bar considère que le renouvellement du bail lui est acquis indépendamment de la demande de résiliation formulée par le bailleur. Elle invoque à ce titre l'article L145-10 du code de commerce et l'absence de réponse à ses demandes de renouvellement du bail. Elle ajoute que le mandataire du bailleur lui a notifié une demande de révision du loyer le 10 janvier 2019 ce qui confirme le principe du renouvellement du bail. La SAS Cohi'bar soutient également, au visa de l'article 595 du code civil, que le refus de renouvellement du bail ressortait des pouvoirs de l'usufruitier de sorte que sa demande de renouvellement datée du 15 mai 2015 adressée au nu propriétaire et le refus de ce dernier du 16 juillet 2018 étaient sans effet. Au surplus la SAS Cohi'bar indique que le refus qui lui a été opposé aurait dû être précédé, vu les motifs invoqués, par une mise en demeure préalable délivrée selon le formalisme de l'article L145-17 du code de commerce, ce qui n'a pas été le cas. En revanche elle soutient que sa demande de renouvellement est valable, étant ajouté que les intimés n'invoquent aucun grief justifiant la nullité de cette demande.

Sur le paiement des arriérés de loyers, la SAS Cohi'bar affirme avoir procédé au paiement par virement le 11 juin 2021 du loyer courant pour le mois de juin en plus des loyers d'avril et mai 2020. Elle précise ne pas maintenir sa contestation fondée sur la période de crise sanitaire. Elle estime que l'arriéré ayant été régularisé, les effets de la clause résolutoire doivent être suspendus. Elle précise que cette demande est recevable par application de l'article 910-1 du code de procédure civile. Elle soutient que cette demande est un moyen de défense, recevable jusqu'à la clôture des débats et non une demande nouvelle.

Elle conclut au rejet de la demande de résiliation du bail, faisant valoir qu'elle n'a pas violé les obligations du bail. Elle affirme que le locataire qui demeurait au-dessus du bar et qui était à l'origine des plaintes a déménagé et quitté les lieux en juillet 2020. L'appelante souligne qu'il convient de se placer au jour de la clôture des débats en appel pour apprécier si les griefs invoqués par les bailleurs justifient la demande de résiliation du bail commercial. Elle affirme en outre qu'il n'est pas rapporté la preuve de manquements à ses obligations contractuelles. Elle conteste ainsi être à l'origine des troubles invoqués, ou avoir modifié la destination du bien loué. Elle soutient que son activité commerciale répond à celle d'un café-bar avec petite restauration et non celle d'une discothèque. La SAS Cohi'bar souligne qu'elle justifie du bon entretien des lieux, de leur propreté. Elle conteste les attestations produites ainsi que les nuisances invoquées. Elle souligne que le constat produit met en exergue les propres manquements du bailleur à son obligation de délivrance. Elle ajoute que des soirées dansantes occasionnelles ou la diffusion de musique d'ambiance relèvent de son activité et qu'à supposer que les nuisances sonores invoquées soient réelles, il appartient alors au bailleur d'insonoriser les locaux afin qu'ils soient conformes à la destination du bail.

Enfin concernant les modalités d'exécution du bail renouvelé, la SAS Cohi'bar soutient que les premiers juges ne pouvaient pas se substituer à la loi du contrat pour imposer des modalités d'application et sans même que les bailleurs ne le demandent. L'appelante soutient que le tribunal judiciaire de Sarreguemines a dénaturé les dispositions du bail du 21 février 2007 et que les modalités retenues auraient de graves conséquences pour son activité.

Par conclusions déposées le 1er février 2022 la SCI Les Cheminots ainsi que M. et Mme [C] demandent à la cour de :

- rejeter l'appel de la SAS Cohi'bar, le dire mal fondé
- évoquer en tout état de cause le litige
- recevoir leur appel incident et y faire droit
- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a constaté que bail commercial entre les parties était prolongé jusqu'au 21 décembre 2027, en ce qu'il a annulé le commandement du 15 juillet 2020, en ce qu'il a accordé à la SAS Cohi'bar un délai jusqu'au 1er septembre 2021 pour régler les arriérés, en ce qu'il a rejeté leurs demandes tendant à la résiliation du bail commercial aux torts exclusifs de la SAS Cohi'bar avec ses conséquences, en ce qu'il a laissé à chaque partie la charge de ses dépens et de ses frais irrépétibles, et statuant à nouveau :

A titre principal :

- dire et juger les demandes de la SAS Cohi'bar irrecevables et mal fondées.

en conséquence :

- débouter la SAS Cohi'bar de l'intégralité de ses demandes.
- vu les articles 910-4 et 564 du code de procédure civile, déclarer irrecevable, subsidiairement mal fondée, la demande de la SAS Cohi'Bar tendant à la suspension des effets de la clause résolutoire,

Reconventionnellement :

- dire et juger leurs demandes reconventionnelles recevables et bien fondées
- prononcer la résiliation judiciaire du bail commercial liant les parties aux torts exclusifs de la SAS Cohi'bar
- condamner la SAS Cohi'bar ainsi que tout occupant de son chef à quitter les lieux sans délais
- dire qu'à défaut pour elle de quitter volontairement les lieux, il sera procédé à son expulsion et à celle de tout occupant de son chef avec si nécessaire le concours et l'assistance de la force publique
- condamner la SAS Cohi'bar à payer aux bailleurs, à compter de la date de la résiliation du bail et jusqu'à la libération effective des lieux, à titre d'indemnité mensuelle d'occupation, la somme de 1.408,85 euros (loyer + charges), augmentée des intérêts au taux légal à compter de leur date d'exigibilité

Dans tous les cas :

- débouter la SAS Cohi'bar de l'ensemble de ses prétentions
- condamner la SAS Cohi'bar à leur payer la somme de 8.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.
- condamner la SAS Cohi'bar aux entiers frais et dépens d'instance et d'appel.

Les intimés s'opposent tout d'abord à la demande d'annulation du jugement de première instance, faisant valoir que toutes les parties étaient représentées en première instance et ont eu connaissance de leurs conclusions réciproques.

S'agissant de la demande de renouvellement du 15 mai 2018 et refusée le 16 juillet 2018, les intimés soutiennent que l'usufruitier n'a pas le pouvoir de donner seul à bail un immeuble à usage commercial et que le concours du nu-propiétaire est nécessaire non seulement pour la conclusion du bail initial mais aussi pour chacun de ses renouvellements. Ils estiment en conséquence que la demande de renouvellement formée le 15 mai 2018 uniquement auprès du nu-propiétaire est nulle. Ils invoquent toutefois les dispositions de l'article 595 du code civil pour soutenir qu'il s'agit d'une nullité relative et que seul le nu-propiétaire peut s'en prévaloir puisque le texte est uniquement destiné à le protéger. Ils en déduisent que la SAS Cohi'bar n'est pas recevable à invoquer cette nullité ni celle du refus de renouvellement du 16 juillet 2018. Les intimés confirment que le refus de renouvellement est dépourvu d'effet. Ils ajoutent que la question de la mise en demeure préalable ne se pose pas, le refus de renouvellement n'ayant pas été délivré par la personne qui en a le pouvoir, et qu'il n'y a pas lieu de verser une indemnité d'éviction à la SAS Cohi'bar.

La SCI Les Cheminots ainsi que M. et Mme [C] indiquent ensuite que les demandes de renouvellement postérieures sont irrecevables dans la mesure où elles visent des textes et des délais erronés alors que ces règles posées par les articles L145-10 et L145-9 du code de commerce sont d'ordre public. Les intimés soutiennent que la demande de renouvellement est également irrecevable puisque la SAS Cohi'Bar les a assignés avant le 21 décembre 2018, date à laquelle expirait le délai accordé au bailleur pour prendre position.

Reconventionnellement, les intimés sollicitent la résiliation judiciaire du bail commercial aux torts exclusif du preneur. Ils font valoir qu'ils sont sans cesse sollicités par les locataires de l'immeuble en raison des nombreux désagréments causés par la SAS Cohi'bar. Ils soutiennent que le preneur ne respecte pas la réglementation en vigueur s'agissant de l'exploitation de la terrasse et arguent de troubles dans la jouissance des lieux par les autres locataires qui ont d'ailleurs rédigé des pétitions et porté plainte. Ils déclarent par ailleurs que la SAS Cohi'bar a, sans en informer le bailleur et sans obtenir son accord, exploité les locaux en tant que discothèque, ou bar ambiance avec DJ, alors que la destination contractuelle du bail est l'exploitation d'un débit de boissons avec restaurant et cafétéria.

Ils indiquent que les locataires de l'immeuble se sont plaints de nuisances dues au tapage nocturne et à la fermeture tardive de l'établissement. Ils invoquent également une absence d'entretien des lieux et des manquements au titre de la propriété. Ils affirment que les nuisances subies n'ont jamais cessées en rappelant que la SAS Cohi'bar a fait l'objet d'une fermeture administrative de quinze jours, selon décision sous-préfectorale du 1er juillet 2020. La SCI Les Cheminots ainsi que M. et Mme [C] soutiennent en conséquence que les manquements multiples et répétés de la SAS Cohi'bar sont suffisamment graves pour justifier le prononcé de la résiliation judiciaire du bail, la jouissance paisible des lieux n'étant plus assurée aux autres locataires des lieux.

Enfin sur les arriérés de loyers, la SCI Les Cheminots ainsi que M. et Mme [C] font valoir que l'arriéré locatif n'a pas été payé dans le mois suivant la délivrance du commandement visant la clause résolutoire et que dès lors la résiliation est acquise de plein droit. Ils estiment que la demande tendant à voir suspendre les effets de la clause est irrecevable puisqu'elle n'a pas été formée dans les conclusions justificatives d'appel de la SAS Cohi'Bar et qu'en application de l'article 910-4 du code de procédure civile, la cour n'en est pas saisie. Elle ajoute que la SAS Cohi'Bar est également irrecevable à former des demandes nouvelles devant la cour.

En tout état de cause, ils estiment que cette demande est inutile puisqu'il est demandé à la cour de prononcer la

résiliation du bail et non de constater l'acquisition de la clause résolutoire.

MOTIFS DE LA DECISION

Vu les conclusions déposées le 2 février 2020 par la SAS Cohi'bar et le 1er février 2022 par la SCI Les Cheminots ainsi que par M. et Mme [C], auxquelles la cour se réfère expressément pour un plus ample exposé de leurs prétentions et moyens ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 3 février 2022 .

Sur la demande d'annulation du jugement

L'article 455 alinéa 1 du code de procédure civile dispose que « le jugement doit exposer succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens. Cet exposé peut revêtir la forme d'un visa des conclusions des parties avec l'indication de leur date ».

Ces dispositions doivent être observées à peine de nullité selon l'article 458 du code de procédure civile.

En l'espèce, le jugement du tribunal judiciaire de Sarreguemines du 9 mars 2021 comporte dans son exposé du litige uniquement la mention suivante : « conformément à l'article 455 du code de procédure civile il est fait renvoi aux dernières conclusions des parties en l'état de la clôture de l'instruction ».

La date des conclusions n'est donc pas mentionnée alors que les parties avaient conclu quatre fois chacune.

L'article 455 n'ayant pas été respecté, et sans qu'il soit nécessaire de statuer sur les autres moyens invoqués à l'appui de cette prétention, il y a lieu de prononcer la nullité du jugement entrepris.

L'article 561 du code de procédure civile dispose que « l'appel remet la chose jugée en question devant la juridiction d'appel. Il est statué à nouveau en fait et en droit ».

Ainsi, par application de l'effet dévolutif de l'appel, il sera statué sur les prétentions des parties.

A titre préalable

Le jugement étant annulé, il n'y a pas lieu de statuer sur la demande tendant à voir confirmer le jugement en ce qu'il a annulé le commandement de payer visant la clause résolutoire délivré le 15 juillet 2020.

Par ailleurs, il convient de relever que si la SAS Cohi'Bar sollicite la suspension des effets de la clause résolutoire aucune demande de constatation de la résiliation du bail par application de la clause résolutoire n'est formée par les intimés. La cour n'étant pas saisie sur ce point, il n'y a pas lieu de statuer sur cette prétention ni sur la demande des intimés tendant à son irrecevabilité ou à son rejet.

De même, aucune demande n'étant formée au titre de l'arriéré locatif, il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de la SAS Cohi'Bar tendant à voir débouter les intimés de leur demande en paiement de la somme de 2.774,34 euros ni sur sa demande tendant à dire que cette condamnation n'a plus d'objet.

Sur la recevabilité de la demande tendant à voir constater le renouvellement du bail formée par la SAS Cohi'bar

Le moyen invoqué par les intimés consistant à soutenir que la SAS Cohi'bar est irrecevable à se prévaloir, en sa qualité de preneur, de la nullité de la première demande de renouvellement du bail adressée au nu-propriétaire est inopérant dans la mesure où il n'est pas sollicité dans le dispositif des conclusions de l'appelante la nullité de cette demande, ni celle du refus adressé en retour par la SCI Les Cheminots.

S'agissant des deuxièmes demandes de renouvellement, les moyens soulevés par les appelants concernent le contenu de ces demandes et relèvent de l'examen de l'éventuelle validité de celles-ci. Or, aucune demande tendant à voir prononcer la nullité de ces actes n'est formée dans le dispositif des conclusions des intimés. Les moyens invoqués ne

concernent donc pas la recevabilité de la demande tendant à voir constater le renouvellement du bail.

Par ailleurs, le fait d'avoir saisi la juridiction de première instance avant l'expiration du délai de trois mois laissé au bailleur pour prendre position suite à la demande de renouvellement ne rend pas la demande irrecevable à ce titre en l'absence de texte le prévoyant. En tout état de cause, il y a lieu de constater que le délai de trois mois est expiré au jour où la cour statue.

En conséquence, la demande de la SAS Cohi'Bar tendant à voir constater le renouvellement du bail sera déclarée recevable.

Sur le renouvellement du bail

L'article L145-10 du code de commerce dispose : « A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

La demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.»

Par application de ce texte ainsi que des dispositions de l'article 595 alinéa 4 du code civil qui interdit à un usufruitier de donner à bail un immeuble à usage commercial sans le concours du nu-propriétaire en cas de démembrement de la propriété de l'immeuble donné à bail, la demande de renouvellement doit être signifiée à l'usufruitier et au nu-propriétaire.

Or, en l'espèce, la demande de renouvellement du bail formée par acte d'huissier du 15 mai 2018 n'a été adressée qu'à la SCI Les Cheminots, nu-propriétaire, M. et Mme [C] n'ayant pas été informés de cette demande.

Dès lors, le refus signifié le 16 juillet 2018 par la SCI Les Cheminots, qui n'avait pas qualité pour ce faire, est dépourvu d'effet.

Une seconde demande de renouvellement a ensuite été adressée à M. et Mme [C] par lettres recommandées avec demandes d'avis de réception signées le 27 août 2018 et à la SCI Les Cheminots par acte d'huissier du 21 septembre 2018.

Ces demandes comportaient la mention et la reproduction de l'alinéa 4 de l'article L145-10 susvisé.

Seule cette mention est exigée à peine de nullité de la demande, dès lors, la référence erronée à l'article L145-34 du code de commerce ou une éventuelle erreur sur le point de départ du renouvellement du bail n'emportent pas la nullité de la demande de renouvellement. Les moyens soulevés à ce titre sont donc inopérants.

Il n'est justifié d'aucun refus de M. et Mme [C] à cette demande de renouvellement dans le délai de trois mois prévu par l'article L145-10 du code de commerce.

Par ailleurs, si la SAS Cohi'bar a assigné la SCI Les Cheminots le 16 novembre 2018 soit avant l'expiration du délai de trois mois à compter de la signification de la demande de renouvellement, cette assignation ne faisait pas obstacle à ce que la SCI Les Cheminots prenne position. Or cette dernière ne justifie pas avoir notifié un refus.

Dès lors, par application de l'article L145-10 du code de commerce, les intimés sont réputés avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'article L145-12 du code de commerce précise que la durée du bail renouvelé est de neuf ans sauf accord des parties pour une durée plus longue. Il ajoute que « le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou le cas échéant, de sa prolongation, cette dernière étant (') si une demande de renouvellement a été faite, le premier jour du trimestre civil qui suit cette demande. »

En l'espèce, le bail conclu entre les parties a pris effet le 1er janvier 2007 et était conclu pour une période de 9 ans. Il est

constant qu'à son échéance le 31 décembre 2015, le bail s'est ensuite tacitement poursuivi. La demande de renouvellement a donc été formée pendant la période de tacite prolongation du bail.

Par application de l'article L145-12 susvisé, le bail a été renouvelé pour une période de 9 ans le 1er jour du trimestre civil suivant le 21 septembre 2018, date de la dernière signification de la demande de renouvellement.

Le bail a donc été renouvelé à compter du 1er décembre 2018 pour 9 ans soit jusqu'au 30 novembre 2027, étant précisé que ce renouvellement ne fait pas obstacle à la demande de prononciation de la résiliation du bail.

Il sera observé au surplus et en tout état de cause, qu'en sollicitant la prononciation de la résiliation du bail, les intimés reconnaissent, a minima, que le bail s'est poursuivi et a été tacitement prolongé.

Sur les demandes relatives à l'indemnité d'éviction

Le bail ayant été renouvelé, l'indemnité d'éviction prévue par l'article L145-14 du code de commerce en cas de refus de la demande de renouvellement n'a pas à s'appliquer.

Les demandes formées à ce titre par la SAS Cohi'bar seront donc rejetées.

Sur la demande de prononciation de la résiliation du bail

L'article 1224 du code civil dispose que la résolution d'un contrat « résulte soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice ». « La résolution peut, en toute hypothèse, être demandée en justice » selon l'article 1227 du code civil.

L'article 8 du contrat de bail stipule que le preneur «devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui

puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins, il devra notamment prendre toute précaution pour éviter tout bruit ou odeur et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tout règlement sanitaire, arrêté de police et autre, et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité et autre».

L'article 9 ajoute en outre que « le locataire devra veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait de ses employés, des personnes de sa maison ou de ses clients et devra se soumettre au règlement de la maison pour le bon ordre ».

Or, les intimés produisent une pétition datée du 23 septembre 2018 émanant de 10 des 11 occupants de l'immeuble ainsi que d'une voisine habitant l'immeuble adjacent adressée au sous-préfet afin qu'il soit « mis fin aux nuisances et tapage nocturne [qu'ils] subiss[ent] depuis l'ouverture du Cohi'bar». Ils ajoutent « nous doutons que ce restaurant bar se soit transformé en discothèque. La nuit du 22 au 23 septembre était infernale ». Il est ajouté que trois résidents ont fait appel à la police ce soir là.

Il est également versé aux débats 8 attestations des locataires de l'immeuble datées de novembre 2018, indiquant qu'ils n'avaient aucune nuisance sonore avant l'ouverture du Cohi'Bar en juin 2018, mais que depuis cette date, ils subissent des tapages nocturnes et nuisances sonores jusqu'à 1 à 3 heures du matin provenant de la musique du bar (il est évoqué l'utilisation de «baffles de discothèque») ou des clients de celui-ci plusieurs fois par semaine, qu'ils ont appelé la police à de nombreuses reprises (M. [M] déclare à titre personnel 18 appels sur la période allant du 21 juillet 2018 au 3 novembre 2018). Ils indiquent également qu'il y a des bagarres sur la voie publique, que les portes donnant accès à la cage d'escalier n'étant pas verrouillées, des clients pénètrent dans les parties communes, que des clients urinent et vomissent sous leurs fenêtres et que ces nuisances nuisent à leur sommeil notamment.

Les intimés justifient que de nombreuses plaintes ont été déposées auprès des services de police en 2018, 2019 et 2020.

S'il résulte des pièces produites que la SAS Cohi'Bar a obtenu l'autorisation d'exploiter une petite terrasse de 33,6 m² devant ses locaux à compter du 18 juillet 2018, l'arrêté municipal du 1er juillet 2015 n'autorise cependant l'exploitation des terrasses que jusqu'à minuit. Or les attestations produites démontrent que cet horaire est très souvent dépassé.

D'ailleurs les intimés produisent des articles de presse qui mentionnent la fermeture administrative du bar par un arrêté préfectoral pour une durée de 15 jours à compter du 1er juillet 2020 en raison de plusieurs manquements et infractions à la réglementation, notamment en raison de la présence d'une centaine de consommateurs à l'intérieur de l'établissement alors qu'il ne peut accueillir que 65 places assises et une cinquantaine d'autres à l'extérieur alors que la terrasse n'a que 16 places assises et que les faits se sont produits en période d'état d'urgence sanitaire.

Les intimés justifient par des attestations que les nuisances sonores et tapages nocturnes dénoncés en 2018 et 2019 se sont poursuivis en 2020 puis en 2021 les 2-3-4 juillet et 21 août 2021. Ils justifient également que plusieurs locataires ont

donné congé en raison des nuisances sonores commises par la SAS Cohi'Bar, le dernier congé produit ayant été donné en septembre 2021.

Un procès-verbal de constat établi le 31 janvier 2022 à 14 heures démontre la présence d'une multitude de mégots sur le sol de la terrasse devant l'immeuble et de cendriers non vidés.

Il résulte également de l'attestation de M. [Y] [M] du 5 janvier 2022 que ce dernier a fait appel aux services de police à 2h30 le 18 décembre 2021 pour tapage nocturne et occupation de la terrasse, le 23 décembre 2021 pour les mêmes faits commis jusqu'à 2h30, heure d'arrivée de la police.

Si la SAS Cohi'Bar produit des attestations de clients du bar attestant de la propreté du bar, une attestation de l'amicale de la police nationale qui se réunit dans le bar et qui atteste de la bonne volonté du gérant de la SAS Cohi'Bar de respecter les règles, ainsi que deux attestations de locataires de l'immeuble indiquant que l'activité de la SAS Cohi'Bar ne les gêne pas (une troisième attestation est produite mais sera écartée dans la mesure où les intimés produisent une attestation de cette même locataire indiquant qu'elle a été contrainte de rédiger une attestation positive pour l'appelante), ces éléments démontrent que des efforts ont été réalisés mais ne sont pas suffisants dans la mesure où il est établi que des nuisances sonores importantes perdurent et subsistent encore fin décembre 2021, plusieurs manquements ayant été commis ce mois-là.

D'ailleurs, dans son procès-verbal dressé le 29 janvier 2022, Me Metz, huissier de justice, indique avoir constaté à 22h15 de «la musique forte provenant du bar» depuis les communs, puis à 23h30 dans la chambre à coucher de M. [M] située au 1er étage, «un bruit ambiant de conversations et fond de musique permanent, provenant du bar, fenêtres et volets fermés». Il ajoute que ces nuisances sont identiques à celles d'un précédent constat datant du 23 août 2019. L'huissier a également relevé à la même heure dans l'appartement vacant situé également au 1er étage des nuisances sonores issues du bar alors que les fenêtres et volets étaient fermés. Il ajoute que « dans la chambre à coucher située au-dessus du bar, les nuisances se caractérisent par des bruits de conversation, des cris des clients ainsi qu'un fond de musique. Ce bruit est constant.»

Il sera relevé que l'indication de la même heure pour les deux appartements n'est pas contradictoire dans la mesure où ils sont situés sur le même étage et qu'à supposer qu'une éventuelle erreur de quelques minutes ait été commise, celle-ci n'est pas susceptible de remettre en cause les constatations qui sont mentionnées.

Il résulte ainsi de l'ensemble de ces éléments que des nuisances sonores ainsi que des tapages nocturnes importants et fréquents sont commis par la SAS Cohi'Bar depuis son ouverture et perdurent jusqu'à présent, ces nuisances ayant été constatées à plusieurs reprises, même après le renouvellement du bail le 1er décembre 2018. Or, les nuisances sonores et tapages nocturnes sont contraires aux exigences du bail mentionnées dans ses articles 8 et 9.

Par ailleurs, la SAS Cohi'Bar ne peut se prévaloir du manquement du bailleur à son obligation de délivrer un local

conforme à sa destination dans la mesure où les lieux étaient destinés à l'exploitation d'un débit de boissons, d'un restaurant et d'une cafétéria, ce qui ne suppose pas nécessairement l'usage de musiques avec un volume sonore important nécessitant une isolation phonique adaptée.

En outre, l'article 8 du contrat impose au preneur de prendre toute mesure pour éviter que du bruit nuise aux occupants de l'immeuble.

Il ressort ainsi de l'ensemble des motifs susvisés que la SAS Cohi'Bar a gravement manqué à ses obligations contractuelles et que ces manquements subsistent toujours.

En conséquence, et sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens soulevés à ce titre, il y a lieu de prononcer la résiliation du bail conclu entre les parties.

Sur l'expulsion

Le bail étant résilié à compter du prononcé du présent arrêt, la SAS Cohi'Bar est désormais occupante sans droit ni titre.

Il convient donc d'ordonner l'expulsion de la SAS Cohi'Bar et de tout occupant de son chef, avec le concours de la force publique si nécessaire faute de libération volontaire des lieux à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la délivrance du commandement d'avoir à quitter les lieux, conformément à l'article L411-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Sur l'indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation étant destinée à compenser le préjudice subi par le bailleur au titre de l'occupation du preneur postérieurement à la résiliation du bail, la SAS Cohi'bar sera condamnée à payer à la SCI Les Cheminots ainsi qu'à M. et Mme [C] une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges soit la somme de 1.408,85 euros à compter du 5 du mois suivant le prononcé du présent arrêt, puis tous les 5 de chaque mois jusqu'à la libération

effective des lieux et la remise des clés, sans qu'il soit nécessaire d'ordonner que chaque échéance emportera des intérêts au taux légal à compter de sa date d'exigibilité.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

La SAS Cohi'bar qui succombe principalement, sera condamnée aux dépens de première instance et d'appel.

Par application de l'article 700 du code de procédure civile, l'équité commande de condamner la SAS Cohi'bar à payer à M. et Mme [C] et la SCI Les Cheminots la somme totale de 5.000 euros au titre des frais exposés en première instance et en appel et non compris dans les dépens. L'appelante sera déboutée de sa demande formée sur ce même fondement.

PAR CES MOTIFS,

La cour, statuant publiquement par arrêt contradictoire, rendu par mise à disposition au greffe conformément aux dispositions de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile

ANNULE le jugement du tribunal judiciaire de Sarreguemines du 9 mars 2021 ;

Statuant sur effet dévolutif de l'appel,

DECLARE recevable la demande de la SAS Cohi'Bar tendant à voir constater le renouvellement du bail conclu le 21 février 2007 avec effet au 1er janvier 2007 entre la SCI Les Cheminots ainsi que M. [E] [C] et Mme [P] [C] née [T] d'une part et la SARL BLG d'autre part ;

DIT n'y avoir lieu à statuer sur les demandes de la SAS Cohi'Bar tendant à voir :

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a annulé le commandement de payer visant la clause résolutoire délivrée le 15 juillet 2020
- débouter les intimés de leur demande de paiement de l'arriéré de loyers réclamé pour la période du confinement relative à la COVID 19 soit la somme de 2.774,34 euros.
- dire et juger que la condamnation au paiement de la somme de 2.774,34 euros n'a plus d'objet
- ordonner la suspension des effets de la clause résolutoire notifiée selon commandement du 15 juillet 2020
- juger qu'en l'état du paiement de la somme de 2.774,34 euros et de la suspension des effets de la clause résolutoire, il n'y a pas lieu à résolution du bail commercial
- dire recevable la demande de suspension des effets de la clause résolutoire et rejeter le moyen d'irrecevabilité invoqué par les intimés au visa de l'article 910-4 du code de procédure civile ;

DIT n'y avoir lieu à statuer sur la demande de la SCI Les Cheminots ainsi que de M. [E] [C] et Mme [P] [C] née [T] tendant à voir déclarer irrecevable, subsidiairement mal fondée, la demande de la SAS Cohi'Bar tendant à la suspension des effets de la clause résolutoire ;

CONSTATE que le bail conclu entre la SCI Les Cheminots et M. [E] [C] et Mme [P] [C] née [T], d'une part, et, d'autre part, la SARL BLG aux droits de laquelle vient la SAS Cohi'bar, a été renouvelé à compter du 1er décembre 2018 ;

PRONONCE la résiliation du bail renouvelé susvisé portant sur un local à usage commercial sis au rez-de-chaussée, [Adresse 1] à compter du prononcé du présent arrêt ;

ORDONNE en conséquence l'expulsion de la SAS Cohi'bar et de tout occupant de son chef, avec le concours de la force publique si nécessaire, faute de libération volontaire des lieux à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la délivrance du commandement d'avoir à quitter les lieux prévu par l'article L411-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNE la SAS Cohi'bar à payer à la SCI Les Cheminots ainsi que M. [E] [C] et Mme [P] [C] née [T] une indemnité mensuelle d'occupation de 1.408,85 euros à compter du 5 du mois suivant le prononcé du présent arrêt puis tous les 5 de chaque mois jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clés ;

DEBOUTE la SAS Cohi'Bar de ses demandes relatives à l'indemnité d'éviction ;

CONDAMNE la SAS Cohi'bar aux dépens de première instance et d'appel ;

CONDAMNE la SAS Cohi'bar à payer à la SCI Les Cheminots ainsi que M. [E] [C] et Mme [P] [C] née [T] la somme totale de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais engagés par eux et non compris dans les dépens en première instance et en appel ;

DEBOUTE la SAS Cohi'bar de sa demande formée sur ce même fondement.

Le présent arrêt a été signé par Madame FLORES, Présidente de chambre à la Cour d'appel de Metz et par Madame WILD, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier Le Président