

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 3

ARRET DU 25 MAI 2022

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/19439 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CEUJD

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 19 Octobre 2021 -Président du TGI de PARIS - RG n° 21/53882

APPELANTE

S.A.R.L. LE KOURIAT agissant poursuites et diligences de son représentant légal en cette qualité au siège,

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentée par Me Laurent FELDMAN, avocat au barreau de PARIS, toque : D1388

INTIMEE

S.C.I. LA LOUVILOISE prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège,

[Adresse 1]

[Localité 4]

Représentée par Me Sandra OHANA de l'AARPI OHANA ZERHAT, avocat au barreau de PARIS, toque : C1050

Assistée par Me Bertrand De LACGER, avocat au barreau de PARIS, toque A272

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 29 mars 2022, en audience publique, rapport ayant été fait par Edmée BONGRAND, Conseillère, conformément aux articles 804, 805 et 905 du code de procédure civile, les avocats ne s'y étant pas opposés.

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

Patrick BIROLLEAU, Premier Président de chambre,

Jean-Christophe CHAZALETTE, Président,

Edmée BONGRAND, Conseillère,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Marie GOIN

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par M. Patrick BIROLLEAU, Premier Président de chambre, et par Sonia DAIRAIN, greffière lors de la mise à disposition.

Par acte sous seing privé du 30 janvier 2003, M.[U], aux droits duquel se trouve la SCI La Louviloise a donné à bail à M. [I] aux droits duquel se trouve la Sarl Le Kouriat par suite d'une cession de fonds de commerce en date du 1er octobre 2008, des locaux à usage commercial situés [Adresse 2] constitués d'un local avec des annexes et une cave pour exercer l'activité de sandwicherie, restauration rapide , pour une durée de neuf ans à compter du 1er février 2003 moyennant un loyer annuel en principal de 9.000 euros payable mensuellement et par avance.

Suivant acte extrajudiciaire du 29 juillet 2011, la SCI La Louviloise a notifié à la société Le Kouriat un congé avec refus de renouvellement pour motifs graves.

Par jugement avant dire droit du 26 janvier 2017 sur la contestation du congé par la société Le Kouriat, le tribunal de grande instance de Paris a :

- débouté la société Le Kouriat de sa demande de nullité du congé avec refus de renouvellement et sans indemnité d'éviction du 29 juillet 2011,

- dit que ledit congé n'est pas justifié par des motifs graves et légitimes au sens de l'article L 145-17 du code de commerce et qu'il produit les effets d'un congé avec offre d'indemnité d'éviction,

- dit que ce congé a mis fin au bail commercial du 30 janvier 2003 portant sur les locaux sis [Adresse 2] à la date du 31 janvier 2012,

- débouté la société Le Kouriat de sa demande tendant à voir dire et juger que sa demande de renouvellement du bail en date du 24 juin 2014 peut produire effet,

- désigné M. [E] [S] en qualité d'expert aux fins d'estimation de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation,

Après le dépôt du rapport de l'expert, par jugement du 16 mai 2019, ce même tribunal a :

- déchu la société Le Kouriat de son droit au maintien dans les lieux et de son droit au paiement d'une indemnité d'éviction,
- fixé à la somme de 1.100 euros par mois le montant de l'indemnité d'occupation dont la société Le Kouriat est redevable envers la société La Louviloise, depuis le 1er février 2012 jusqu'à la libération complète des lieux,
- condamné la société Le Kouriat aux dépens.

Par déclaration du 3 juillet 2019, la société Le Kouriat a interjeté appel de ce jugement. Par ordonnance du 6 février 2020, le conseiller de la mise en état a prononcé la caducité de la déclaration d'appel de la société Le Kouriat, qui a été confirmée par arrêt du 24 mars 2021.

La société Le Kouriat se maintenant dans les lieux, sans procéder au paiement d'aucune indemnité d'occupation malgré un commandement de payer du 29 janvier 2021, la société La Louviloise a, par acte du 28 avril 2021, fait assigner en référé devant le tribunal judiciaire de Paris la société Le Kouriat pour obtenir son expulsion et sa condamnation au paiement de diverses sommes.

Par ordonnance de référé contradictoire du 19 octobre 2021, le tribunal judiciaire de Paris a :

- dit que la société Le Kouriat devra libérer les locaux situés [Adresse 2] dans un délai de 7 jours à compter de la signification de la présente ordonnance, et, faute de l'avoir fait, ordonné son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef sous astreinte de 200 euros par jour de retard pendant trois mois,
- dit n'y avoir lieu à référé pour le surplus,
- condamné la société Le Kouriat à payer à la société SCI La Louviloise la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la société Le Kouriat aux dépens.

Par déclaration du 8 novembre 2021, la société Le Kouriat a interjeté appel de l'ensemble des chefs expressément énoncés de cette ordonnance.

Par conclusions du 7 février 2022, la société Le Kouriat demande à la cour de :

- déclarer recevable et fondé l'appel interjeté par la société Le Kouriat,

Y faisant droit,

- infirmer la décision entreprise et statuant à nouveau

- accorder un délai de 24 mois à la société Le Kouriat pour quitter les lieux,

- lui accorder des dommages-intérêts à hauteur de 150.000 euros à titre d'indemnité d'éviction

- décharger la société Le Kouriat des condamnations prononcées contre elle,

- condamner la SCI La Louviloise à porter et payer à la société Le Kouriat la somme de 2.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la SCI La Louviloise en tous dépens.

Elle soutient avoir été contrainte d'interjeté appel de la décision par laquelle sa demande de délais a été rejetée car le premier juge a fait une mauvaise appréciation des faits de la cause et des droits respectifs des parties, qu'en effet elle se trouve dans une situation financière précaire qui l'oblige à solliciter un délai de paiement pour s'acquitter de sa dette financière.

Elle fait valoir que son éviction entraînera la perte du fonds de commerce dont la valeur a été évaluée à 114.668 euros, qu'elle est débitrice d'une indemnité d'occupation fixée dans les conditions de l'article 145-28 du code de commerce et qu'en conséquence, la bailleuse doit être condamnée à lui payer une indemnité d'éviction, suivant le chiffrage de l'expert.

Par conclusions du 2 mars 2022, la SCI La Louviloise demande à la cour de :

À titre principal,

- dire irrecevables comme nouvelles en appel et ou s'opposant à l'autorité de chose jugée attachée au jugement du tribunal de grande instance de Paris du 16 mai 2019, les demandes de délais de paiement et de dommages -intérêts

- en conséquence, débouter la société Le Kouriat de ses demandes, fins et conclusions,

à titre subsidiaire

- confirmer l'ordonnance de référé rendue le 19 octobre 2021 par le président du tribunal judiciaire de Paris,

Y ajoutant,

- assortir l'obligation de la société Le Kouriat de libérer les lieux occupés sis [Adresse 2] d'une nouvelle astreinte de 500 euros par jour de retard pour une durée de trois mois à compter du terme de la première période de 3 mois fixée par ordonnance de référé du 19 octobre 2021,
- condamner la société Le Kouriat au paiement de la somme de 3.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- la condamner aux dépens.

Elle précise qu'il a été procédé à l'expulsion de la société Le Kouriat selon procès verbal du 1er mars 2022.

S'agissant de la demande de délais de paiement, la SCI La Louviloise estime qu'elle est irrecevable pour être présentée pour la première fois en cause d'appel, la société Le Kouriat n'ayant pu solliciter de délais de paiement pour s'acquitter du paiement d'une dette locative en première instance puisque aucune demande de condamnation à paiement n'était alors formulée.

Elle considère que la demande de dommages intérêts est également irrecevable pour être nouvelle au sens de l'article 524 du code de procédure civile, pour se heurter à l'autorité de la chose jugée attachée au jugement du 16 mai 2019 devenu définitif par lequel la société Le Kouriat a été déclarée déchu de son droit au paiement d'une indemnité d'éviction et qu'en toute hypothèse, le juge des référés n'est pas compétent pour statuer sur une demande de dommages-intérêts.

Elle fait valoir que si par impossible ces demandes n'étaient pas déclarées irrecevables, la demande de délais de paiement de la dette locative n'est pas reprise dans le dispositif des conclusions de l'appelante, que la demande indemnitaire n'est pas justifiée.

Elle déclare que la demande de délai n'a plus d'objet, l'expulsion étant intervenue le 1er mars 2022 et que toute hypothèse aucun délai pour libérer les lieux ne saurait être alloué à la société Le Kouriat qui se maintient dans les lieux sans droit ni titre depuis plus de 10 ans, les délais ne pouvant être accordés que pour un motif d'urgence ou à titre conservatoire, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque l'appelante a été expulsée.

MOTIFS

En application de l'article 954 alinéa 3 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif. En conséquence, la demande de délais de paiement pour régler la dette locative formulée par la société Le Kouriat, énoncée dans les motifs et non reprise dans le dispositif de ses conclusions, ne sera pas examinée.

L'article 835 du code de procédure civile dispose que 'le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire'.

Bien qu'il ait été fait appel de l'ordonnance en ce qu'elle a ordonné la libération des lieux par la société Le Kouriat et prononcé à défaut d'exécution volontaire son expulsion, la cour n'est saisie d'aucun moyen de critique de ce chef.

L'ordonnance sera confirmée de ce chef, ainsi que du chef du délai de 7 jours accordés à la société Le Kouriat, la demande de délais pour quitter les lieux étant devenue sans objet, comme l'est la demande d'astreinte complémentaire pour obtenir l'expulsion sollicitée par la société intimée, l'expulsion de la société Le Kouriat étant intervenue le 1er mars 2022.

La demande de condamnation de la société La Louviloise en dommages intérêts à hauteur de 150.000 euros à titre d'indemnité d'éviction formée pour la première fois en cause d'appel par la société Le Kouriat est irrecevable pour être une demande nouvelle au sens de l'article 564 du code de procédure civile.

Le sort des dépens et de l'indemnité de procédure a été exactement réglé par le premier juge.

La société Le Kouriat, qui succombe, supportera la charge des dépens d'appel ainsi que celle d'une indemnité de 3.000 euros au profit de la SCI La Louviloise.

PAR CES MOTIFS

CONFIRME l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions,

y ajoutant ,

DÉCLARE irrecevable la demande de la société Le Kouriat en condamnation de la société La Louviloise en paiement de dommages intérêts,

DÉCLARE sans objet la demande d'astreinte supplémentaire formée par la SCI La Louviloise,

CONDAMNE la société Le Kouriat aux dépens d'appel,

CONDAMNE la société Le Kouriat à payer à la SCI La Louviloise la somme de 3.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile.

Le Greffier,

Le Président,