

22 mars 2023

Cour d'appel de Paris

RG n° 22/11039

Pôle 1 - Chambre 3

Texte de la décision

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 3

ARRET DU 22 MARS 2023

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 22/11039 - N° Portalis 35L7-V-B7G-CF6R3

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 23 Mai 2022 -TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de Créteil - RG n° 22/00208

APPELANTS

Madame [Z] [O]

[Adresse 3]

[Localité 4]

née le 02 Juillet 1974 à [Localité 11]

représentée par Me Eric ALLERIT de la SELEURL TBA, avocat au barreau de PARIS, toque : P0241

Madame [F] [O]

[Adresse 2]

[Localité 5]

née le 10 Juillet 1972 à [Localité 11]

représentée par Me Eric ALLERIT de la SELEURL TBA, avocat au barreau de PARIS, toque : P0241

Monsieur [S] [O] [U]

[Adresse 9]

[Localité 6]

né le 25 Juillet 1984 à [Localité 11]

représenté par Me Eric ALLERIT de la SELEURL TBA, avocat au barreau de PARIS, toque : P0241

Madame [L] [J] [H]

[Adresse 1]

[Localité 12]

née le 01 Mai 1946 à [Localité 10] (VIETNAM)

représentée par Me Eric ALLERIT de la SELEURL TBA, avocat au barreau de PARIS, toque : P0241

assistée par Me Justine POUVESLE, avocat au barreau de PARIS, toque : E1811

INTIMÉE

S.A.R.L. NICOLA'S GARAGE prise en la personne de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 8]

[Localité 12]

N° SIRET : 499 153 161

représentée et assistée par Me Isabelle KISTNER de la SELARL IKOS AVOCATS, avocat au barreau de VAL-DE-MARNE, toque : PC 243

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 804, 805 et 905 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 14 Février 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Patricia LEFEVRE, Conseillère, chargé du rapport.

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

Jean-Paul BESSON, Premier Président de chambre

Jean-Christophe CHAZALETTE, Président

Patricia LEFEVRE, conseillère

Greffier, lors des débats : Olivier POIX

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- rendu publiquement 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 Jean-Paul BESSON, Premier Président de chambre, et par Jeanne BELCOUR, greffière, présent lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

Initialement propriété de M. [R] [B] [O] et de son épouse [L] [J] [H], le local commercial du [Adresse 8], à [Localité 12] (Val-de-Marne) est désormais la propriété indivise de Mme [H] et de ses enfants issus de son union avec [R] [B] [O] décédé le 15 août 2020, Mme [F] [O], Mme [Z] [O] et M. [S] [O] [U].

Agissant au nom de ses mandants, les époux [O], la société Altice a, par acte sous-seing privé en date du 29 juin 2009 à effet du 1er juillet 2009, donné à bail commercial à la société Nicola's garage le local sus-mentionné, afin qu'elle exploite une activité de réparation automobile, tôlerie, carrosserie, vente de véhicules, moyennant un loyer annuel de 14 400 euros hors taxes et hors charges, payable mensuellement et d'avance.

En 2016, 2017 et 2019, la société Altice ès-qualités a fait délivrer à la société locataire des commandements de payer visant la clause résolutoire, auxquels il n'a été donné aucune suite judiciaire, la société Nicola's garage s'étant acquittée de leurs causes dans le mois de leur délivrance.

Le 28 juin 2021, M. et Mme [O] ont fait délivrer à la société preneuse un congé avec refus de renouvellement du bail et offre de paiement d'une indemnité d'éviction, congé à effet du 31 décembre 2021.

Le 24 septembre 2021, la société Altice ès-qualités a fait délivrer la société Nicola's garage un commandement de payer la somme de 12 416,95 euros en principal, visant la clause résolutoire inscrite au bail et le même jour, elle lui a fait délivrer un commandement d'avoir à justifier d'une assurance.

Puis, arguant que le commandement de payer était resté vain, M. [S] [O] [U], Mme [Z] [O], Mme [F] [O] et Mme [L] [J] [H] ont, par acte extra-judiciaire du 7 février 2022, fait assigner la société Nicola's garage devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Créteil afin de voir ordonner aux conditions d'usage son expulsion et obtenir une provision sur diverses créances.

Par ordonnance contradictoire en date du 23 mai 2022, le juge des référés du tribunal judiciaire de Créteil a dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes et a condamné les demandeurs aux dépens.

Le 9 juin 2022 M. [S] [O] [U], Mme [Z] [O], Mme [F] [O] et Mme [L] [J] [H] (ci après les consorts [O]) ont interjeté appel et aux termes de leurs dernières conclusions notifiées par la voie électronique le 10 février 2023, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé des moyens développés, ils demandent à la cour, au visa des articles 834 et 835 du code de procédure civile, L 411-1 du code des procédures civiles d'exécution, L.145-41 du Code de commerce et des articles 1103, 1291 et 1728 du code civil, de révoquer l'ordonnance de clôture du 26 janvier 2023 pour permettre l'actualisation de leurs demandes, d'infirmer l'ordonnance entreprise, et statuant à nouveau sous divers dire et constater reprenant leurs moyens, de

- constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au contrat de bail à compter du lundi 25 octobre 2021,
- ordonner l'expulsion immédiate de la société Nicola's garage ainsi de tous les occupants de son chef du local commercial qu'elle occupe [Adresse 8] à [Localité 12] (Val de Marne), avec l'assistance de la force publique si besoin est et d'un serrurier ;
- ordonner à défaut d'enlèvement volontaire, la séquestration de tous les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux occupés dans tel garde meuble qu'il plaira à la défenderesse et ce, aux frais, risques et périls de la défenderesse (article 1961 et suivants du code civil) ou dire que le sort de ce mobilier sera régi par les dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;
- condamner par provision, la société Nicola's garage à leur payer la somme de 32 915,50 euros au titre de l'arriéré de loyers arrêtés au 30 janvier 2023, sauf à parfaire, et de la régularisation des charges de l'année 2021, avec intérêts au taux légal sur la somme de 12 598,11 euros à compter du 24 septembre 2021, date du commandement de payer les loyers et sur le surplus à compter de la délivrance de l'assignation ;
- condamner par provision, la société Nicola's garage à leur payer la somme de 1 241,70 euros au titre des pénalités de retard ;
- fixer l'indemnité d'occupation conventionnelle mensuelle à la somme de 3 986,22 euros ;
- condamner par provision la société Nicola's garage au paiement de cette indemnité jusqu'à la libération définitive des lieux ;
- condamner par provision la société Nicola's garage à leur payer la somme de 40 000 euros au titre du droit d'entrée ;
- condamner la société Nicola's garage au paiement de somme de 10 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer du 24 septembre 2021 et dire que les dépens seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par la voie électronique le 2 février 2023, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé des moyens développés, la société Nicola's garage soutient, au visa des articles 834 et 835 du code de procédure civile, de l'article L.145-41 du code de commerce et des articles 1343-5 et 1722, 1219 et 1220 du code civil, la confirmation de l'ordonnance entreprise, le rejet des demandes des appelants et leur condamnation à lui payer la somme de 2 400 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile concernant la procédure d'appel et celle de 2.000 euros concernant la procédure de 1ère instance. A titre subsidiaire, elle sollicite la suspension des effets de la clause résolutoire, qu'il soit ordonné une dispense des loyers de mars à mai 2020, ainsi que pour le mois de novembre 2020 (soit au total 5.218,60 euros), dit que le solde de sa dette au titre des loyers et charges impayés au 1er janvier 2022 est de 11 521,40 euros, sollicitant en dernier lieu 24 mois de délais pour s'acquitter de sa dette résiduelle et de toutes sommes qui seraient mises à sa charge.

La clôture intervenue le 26 janvier 2023 a été révoquée à l'audience du 14 février 2023 et prononcée à nouveau, avant l'ouverture des débats.

Motivation

SUR CE,

Les bailleurs critiquent la décision déferée, qui pour écarter leurs demandes, a retenu des contestations sérieuses en l'espèce inexistantes, dans la mesure où contrairement aux allégations de la locataire, les fermetures administratives liées la crise sanitaire ne peuvent, de jurisprudence désormais constante, constituer une inexécution de l'obligation de délivrance du bailleur ou permettre au preneur d'invoquer la force majeure. Ils ajoutent que l'arriéré locatif est bien antérieur à la crise sanitaire et sans lien avec elle. Ils contestent l'existence de désordres consécutifs à de prétendues inondations, dont la preuve n'est pas rapportée comme d'ailleurs la preuve d'une impossibilité d'exploiter. Ils estiment que l'indemnité d'éviction, qui n'est pas, en l'espèce, certaine en son principe ni dans son montant, ne peut venir compenser une dette de loyers dans la mesure où ils sont en droit de solliciter la résolution du bail pour des motifs invoqués ou non dans le congé, même après notification au locataire d'un refus de renouvellement avec ou sans offre d'indemnité. Ils estiment également suffisamment justifier de leurs créances au titre des loyers et charges ainsi que du droit d'entrée.

La société intimée reprend les moyens retenus par le premier juge. Elle fait valoir qu'elle s'est acquittée de ses loyers, à l'exclusion de ceux relatifs aux périodes de confinement pour lesquels elle sollicite une dispense de paiement ce qui ramène la dette au 1er janvier 2022 à la somme de 11 521,40 euros. Elle invoque s'agissant de cette somme, une perte temporaire de la chose louée justifiant son absence de règlement. Elle critique ensuite le décompte présenté, qu'elle prétend inexact et avance que dans la mesure où elle est créancière d'une indemnité d'éviction, le défaut de paiement de l'indemnité d'occupation n'était pas d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail et la déchéance de son droit à une telle indemnité. Elle évoque également la compensation cette créance et les sommes qu'elle devrait, pour écarter une condamnation au titre du droit d'entrée ainsi qu'un trouble de jouissance.

*

En application de l'article 834 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge des référés peut ordonner toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

En application de ce texte, il est possible, en référé, de constater la résiliation de plein droit d'un contrat de bail en application d'une clause résolutoire lorsque celle-ci est mise en oeuvre régulièrement.

Aux termes de l'article L. 145-41 du code de commerce, toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai. Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

En l'espèce, le bail litigieux contient une clause résolutoire, qui était visée dans le commandement de payer du 24 septembre 2021. Par cet acte, il était fait sommation à la locataire de régler la somme de 12 416,95 euros, terme de septembre 2021 inclus. Ainsi qu'il résulte du décompte annexé au commandement, ce solde s'est constitué entre le 1er janvier 2020 et le 24 septembre 2021, compte tenu de règlements irréguliers des termes appelés durant cette période.

Aucun règlement n'est intervenu dans le mois de ce commandement de payer (pièce [O] n°18), qui a produit ses effets, le 24 octobre 2021 soit avant que l'éventuelle créance d'indemnité d'occupation soit exigible, le congé délivré par les bailleurs avec refus de renouvellement ne prenant effet que le 31 décembre 2021.

Dès lors, le moyen tiré de la compensation soutenu par la locataire ne résiste pas à l'examen.

Nonobstant le fait que les loyers impayés excèdent ceux dus durant les périodes de fermeture administrative, l'allégation d'une perte de la chose du fait de cette fermeture ne peut pas être retenue.

En effet, à supposer que la locataire justifie qu'elle peut se prévaloir des dispositions de l'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 relative au paiement des loyers, des factures d'eau, de gaz et d'électricité afférentes aux locaux professionnels des entreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie de covid, ce qu'elle ne fait pas, l'article 4 de cette ordonnance vient uniquement paralyser les sanctions contractuelles du défaut de paiement des loyers et charges jusqu'à deux mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire. En revanche, ce texte ne contient aucune disposition particulière de nature à influencer sur l'exigibilité des loyers pendant le temps d'interdiction au public des commerces dits non essentiels et l'effet de l'interdiction de recevoir du public, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut donc être assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil (Civ. 3e, 30 juin 2022, n° 21-20.190).

La société locataire prétend subir des inondations qui l'obligeraient à stationner les véhicules qui lui sont confiés à l'extérieur, mais pour caractériser ce manquement des bailleurs à l'obligation de délivrance, elle ne produit que quelques photographies qui ne permettent pas de constater les désordres allégués.

La contestation de la locataire de l'indexation qui, en application de la clause d'échelle mobile stipulée au bail, a permis au bailleur de porter le loyer de 1257,22 euros à 1304,65 euros en août 2020 puis à 1214,44 euros en août 2021 ne repose sur aucun calcul tendant à démontrer qu'elle serait erronée. Sa contestation est fondée sur le motif inexact que le bailleur ne pouvait recourir qu'à l'un des deux indices (indice des loyers commerciaux ou indice des activités tertiaires)

prévus à l'article L 145-34 du code de commerce applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014. Il convient de surcroît de relever qu'à supposer cette contestation légitime, elle laisserait subsister un arriéré locatif conséquent et n'affecterait pas la validité du commandement.

Il s'évince de ce qui précède qu'aucune des contestations élevées par la société locataire n'est sérieuse et est de nature à remettre en cause le constat de la réunion des conditions de l'acquisition de la clause résolutoire, la cour n'ayant pas, pour faire ce constat, à apprécier ou à se prononcer sur la gravité du manquement de la locataire.

Enfin la société Nicola's garage sollicite que les effets de la clause résolutoire soient suspendus, sans pour autant justifier de sa capacité à régler l'arriéré en sus des indemnités d'occupation qui lui incombent, la cour devant faire le constat de versement en cours de procédure (7429,21 euros) ne couvrant pas ces dernières ainsi que de l'incapacité de la société, à la lecture des relevés bancaires produits de couvrir ses charges courantes alors même qu'elle ne s'acquitte pas de la totalité des termes de loyer.

Dès lors, la demande de délai, condition de la suspension des effets de la clause résolutoire sera rejetée.

L'ordonnance entreprise sera infirmée, dans toutes ses dispositions y compris la charge des dépens. Il sera constaté la résiliation du bail à la date du 24 octobre 2021, ordonné l'expulsion immédiate de la société Nicola's garage et de tous occupants de son chef avec au besoin l'assistance de la force publique et ordonné en tant que de besoin la séquestration de tous les meubles et objets mobiliers lui appartenant.

Les bailleurs sollicitent, ainsi que le prévoit le bail (page 7), la fixation de l'indemnité d'occupation mensuelle au quart du loyer annuel. Cette stipulation, auquel s'ajoute l'acquisition de dépôt de garantie à titre d'indemnité de résiliation, peut constituer une clause pénale et est susceptible de revêtir un caractère manifestement excessif, au sens de l'article 1231-5 du code civil. Dès lors, l'indemnité d'occupation mensuelle sera fixée à son montant incontestable, soit celui du loyer auquel les bailleurs auraient pu prétendre si le bail s'était poursuivi, augmenté des taxes et charges.

*

Aux termes du deuxième alinéa de l'article 835 du code civil, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier.

En l'espèce et ainsi qu'il est dit ci-dessus, d'une part, aucun texte ne permet à la locataire commerciale de prétendre ne pas être redevable des loyers pour les périodes de confinement et d'autre part, la société locataire n'établit pas le défaut de délivrance dont elle excipe, ce qui exclut qu'elle puisse prétendre, sur ces fondements à l'existence de contestations sérieuses faisant échec à l'octroi d'une provision.

Sont également inopérants pour les motifs exposés ci-dessus, l'argument d'une indexation erronée des loyers et du dépôt de garantie comme celui tiré d'une éventuelle compensation avec l'indemnité d'éviction incertaine dans son montant et désormais dans son principe.

En revanche, le règlement par les bailleurs de consommations électriques se rapportant aux locaux loués est justement contesté. En effet, les factures sont adressées à un particulier pour un lieu de consommation situé au [Adresse 7]. Ces deux factures d'un montant de 211,28 euros et 449,69 euros seront déduites de la créance des bailleurs, qui s'élève ainsi qu'il ressort du dernier décompte produit (pièce [O] n°31) à la somme de 32 915,50 euros et il sera alloué une provision de 32 254,53 euros assortie des intérêts de droit, dans les termes du dispositif ci-dessous.

Les bailleurs sollicitent également l'allocation d'une provision en application d'une clause pénale égale à 10% de l'arriéré locatif. Cette clause pénale, qui au cas d'espèce vient s'ajouter à la possible majoration de l'indemnité d'occupation, est susceptible de revêtir un caractère manifestement excessif, au sens de l'article 1231-5 du code civil, de sorte que la demande de provision formulée à ce titre se heurte à une contestation sérieuse et sera rejetée.

Ainsi qu'il ressort du bail (page 2) le preneur est débiteur d'un pas de porte de 40 000 euros qui est la contrepartie notamment de l'avantage consenti au preneur résultant d'un bail commercial à loyer modique, et est exigible, au plus tard à l'expiration de la durée du bail (9 années). Il sera fait droit à la demande provisionnelle des bailleurs, la société Nicola's garage opposant à cette réclamation une possible compensation, incertaine pour les motifs évoqués ci-dessus.

La condamnation des bailleurs aux dépens sera également infirmée. La société Nicola's garage sera condamnée aux dépens de première instance et d'appel et à payer une indemnité au titre des frais exposés par les consorts [O] pour assurer leur défense.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

Infirme l'ordonnance du 23 mai 2022 ;

statuant à nouveau et y ajoutant

Constate l'acquisition de la clause résolutoire à la date du 24 octobre 2021 ;

Ordonne l'expulsion de la société Nicola's garage et de tous occupants de son chef des locaux commerciaux du [Adresse 8] à [Localité 12] étant précisé que faute de le faire spontanément, la société Nicola's garage y sera contrainte, au besoin avec l'assistance de la force publique ;

Ordonne le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant éventuellement les lieux conformément aux dispositions de l'article L433-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle d'occupation due par la société Nicola's garage à compter du 25 octobre 2021 jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clefs, au montant du loyer tel qu'il aurait été si le contrat s'était poursuivi, augmenté des taxes et charges locatives ;

Condamne la société Nicola's garage à payer à M. [S] [O] [U], Mme [Z] [O], Mme [F] [O] et à Mme [L] [J] [H] la somme provisionnelle de 32 254,53 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation impayés assortie des intérêts provisionnels au taux légal à compter du 24 septembre 2021 sur la somme de 12 416,95 euros et à compter de la présente décision pour le surplus ;

Condamne la société Nicola's garage à payer à M. [S] [O] [U], Mme [Z] [O], Mme [F] [O] et à Mme [L] [J] [H] la somme provisionnelle de 40 000 euros au titre du pas de porte ;

Dit n'y avoir lieu à référé pour le surplus des demandes ;

Condamne la société Nicola's garage à payer à M. [S] [O] [U], Mme [Z] [O], Mme [F] [O] et à Mme [L] [J] [H] la somme de 3000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens de première instance et d'appel lesquels comprendront le coût du commandement du 24 septembre 2021 et seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Première présidence (Ordonnance) 14 décembre 2023

Les dates clés

- Cour de cassation Première présidence (Ordonnance) 14-12-2023
- Cour d'appel de Paris A3 22-03-2023