TRIBUNAL JUDICIAIRE
de BOBIGNY

JUGEMENT CONTENTIEUX DU 11 MARS 2024

Chambre 5/Section 3
AFFAIRE: N° RG 22/08405 - N° Portalis DB3S-W-B7G-WRRN
N° de MINUTE : 24/00227

DEMANDEUR

Monsieur [D] [R]
[Adresse 2]
[Localité 6]
représenté par Me Hatem HSAINI, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : PB 212

C/

DEFENDEUR

S.A.S.U. [M] AUTO, représentée par son président Monsieur [E] [M]
[Adresse 5]
[Localité 7]
représentée par Maître Sophie TESA TARI de la SELEURL SOPHIE TESA-TARI AVOCAT, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : E2031

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Madame Aliénor CORON, statuant en qualité de juge unique, conformément aux dispositions de l article 812 du code de procédure civile, assistée aux débats de Madame Khedidja SEGHIR, greffier.

DÉBATS

Audience publique du 22 Janvier 2024.

JUGEMENT

Rendu publiquement, par mise au disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, par Madame Aliénor CORON, assisteé de Madame Khedidja SEGHIR, greffier.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous signature privée du 1er août 2014, Monsieur [D] [R] a donné à bail à la SARL GARAGE AUTO LES COTTAGES des locaux commerciaux situés [Adresse 4] (93), moyennant un loyer mensuel de 2 400 euros hors charges.

Par acte sous seing privé du 30 avril 2018, la SAS [M] AUTO a acquis le fonds de commerce de la SARL GARAGE AUTO LES COTTAGES.

Le 12 décembre 2018, un arrêté municipal d'urgence a été pris à l'encontre de l'ensemble immobilier sis [Adresse 1] à une évacuation de tous les occupants du site.

Par acte extrajudiciaire du 29 mars 2022, un commandement visant la clause résolutoire du bail d'avoir à payer la somme en principal de 6 000 euros a été signifié par Monsieur [D] [R] à la SASU [M] AUTO.

Par acte du 4 juillet 2022, Monsieur [D] [R] l'a fait assigner devant le tribunal judiciaire de Bobigny aux fins d'obtenir du tribunal la résiliation du bail par acquisition de la clause résolutoire.

Au terme de ses dernières conclusions signifiées par RPVA le 13 juin 2023, Monsieur [D] [R] sollicite du tribunal de :
-Rejeter l'ensemble des demandes de la SAS [M] AUTO
-Constater la résiliation dudit bail au 30 avril 2022 par l'effet d'une clause résolutoire à la suite du défaut de paiement des loyers,
-Ordonner l'expulsion de la SASU [M] AUTO et de tous occupants de son chef, sous astreinte journalière de 200 euros, à compter de la signification de la décision à intervenir avec le concours, si besoin est de la force publique et d'un serrurier
-Ordonner le transport et la séquestration des meubles conformément aux articles L433-1 et suivants du code des procédures d'exécution
A titre subsidiaire,
-Prononcer, à compter de la date de la décision à intervenir la résiliation judiciaire du bail
-Ordonner l'expulsion de la SASU [M] AUTO et de tous occupants de son chef, sous astreinte journalière de 200 euros, à compter de la signification de la décision à intervenir avec le concours, si besoin est de la force publique et d'un serrurier
-Ordonner le transport et la séquestration des meubles conformément aux articles L433-1 et suivants du code des procédures d'exécution
En tout état de cause,
-Condamner la SASU [M] AUTO à lui payer :
-la somme de 25 500 euros au titre des loyers impayés au 1er avril 2023
-une indemnité d'occupation égale à 1 500 euros par mois,
-Dire que le dépôt de garantie restera acquis au bailleur
A titre infiniment subsidiaire,
-Condamner la société [M] AUTO à lui payer la somme de 25 500 euros au titre de son préjudice financier, comprenant outre les loyers et charge dus par la société [M] AUTO concernant les mois de décembre 2021, de janvier à décembre 2022 et du mois de janvier 2023 au mois d'avril 2023, les frais engagés par Monsieur [R], les frais du commissaire de justice,
En tout état de cause,
-Condamner la société [M] AUTO à garantir à Monsieur [R] du montant de toute condamnation, intérêts et frais qui pourraient être prononcées à son encontre,
-Condamner la SASU [M] AUTO à verser à Monsieur [R] la somme de 5000 euros à titre de dommages et intérêts résultant des travaux réalisés au sein du local commercial sans autorisation du bailleur ni déclaration préalable du service de l'urbanisme de la Mairie de [Localité 7],
-Condamner la SAS [M] AUTO à lui payer une indemnité de 3500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
-La condamner aux dépens de l'instance,
-Rappeler l'exécution provisoire de droit.

Au terme de ses dernières conclusions signifiées par RPVA le 8 novembre 2022, la SASU [M] AUTO sollicite du tribunal de :
:
-Débouter Monsieur [D] [R] de l'ensemble de ses demandes,
-Le condamner à lui payer la somme de 73 500 euros au titre de la répétition de l'indu,
-Ordonner une expertise judiciaire, et désigner un expert avec pour mission notamment de :

-Se rendre sur les lieux sis a [Localité 7], [Adresse 3], et, après avoir entendu les parties et tous sachant,
-Se faire remettre par elles et tous tiers intéresses, tous documents qu'il jugera nécessaires à l'accomplissement de sa mission,
-Décrire les désordres et malfaçons constatés dans le local commercial
-Définir les moyens propres à y remédier,
-Réunir tous éléments techniques et de fait de nature à permettre au juge du fond de statuer sur l'origine des désordres constatés et les responsabilités encourues,
-Déterminer et chiffrer les préjudices subis par la société [M] AUTO
-Condamner Monsieur [R] à lui verser la somme de 15 000 euros au titre de la provision à valoir sur lesdits préjudices,
-Condamner Monsieur [R] à verser à la société [M] AUTO 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
-Le condamner aux entiers dépens.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il sera référé aux conclusions des parties pour un complet exposé des moyens.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 6 décembre 2023. L'affaire a été fixée à l'audience du 22 janvier 2024 et mise en délibéré au 10 mars 2024.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il ne sera répondu que dans les présents motifs aux demandes de constat et de "dire et juger" qui ne sont pas des prétentions au sens des articles 4, 5 et 768 du code de procédure civile, mais des moyens ou arguments au soutien des véritables prétentions.

Sur les demandes de constat de l'acquisition de l'effet de la clause résolutoire, de la résiliation du bail, d'expulsion et les demandes subséquentes

Monsieur [D] [R] sollicite que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire au 30 avril 2022 suite au commandement de payer du 29 mars 2022. Se fondant sur l'article 1728 du code civil, il expose que la SAS [M] AUTO a cessé de s'acquitter des loyers depuis le mois de novembre 2021. Répondant aux moyens opposés par la SAS [M] AUTO, il fait valoir que Monsieur [M], gérant de la SAS [M] AUTO, a reconnu par attestation du 30 avril 2018 avoir été informé de la procédure de péril mise en œuvre par la mairie de [Localité 7]. Il produit à ce titre un courriel du 9 avril 2018 aux termes duquel il informe le conseil de Monsieur [M] d'un arrêté devant lever les réserves sur les travaux réalisés par lui. Il ajoute que la société locataire a pu réintégrer les locaux dès le 15 février 2019 et que dès la reprise de son activité, un protocole d'accord a été conclu entre lui et la SASU [M] AUTO en date du 1er mars 2019 consistant à réviser le loyer jusqu'à la levée du péril sur l'ensemble de l'immeuble. Il produit deux attestations justifiant que Monsieur [D] [R] était informé de l'existence des procédures de péril visant l'immeuble avant la cession du fonds de commerce.

Il précise que l'arrêté de péril ultérieur ne concernait pas le rez-de-chaussée de l'immeuble dans lequel se situe le local commercial. Il soutient que l'activité commerciale de la SAS [M] AUTO n'a pas été impactée par les arrêtés de péril.

La SAS [M] AUTO s'oppose à cette demande. Se fondant sur l'article 1137 du code civil, elle invoque la réticence dolosive du bailleur, sans pour autant en tirer de conséquences juridiques puisqu'elle ne sollicite pas l'annulation du contrat de bail. Se fondant sur l'article 1719 du code civil, elle fait valoir que le bailleur a manqué à son obligation de délivrance en donnant à bail un local faisant partie d'un immeuble frappé d'un arrêté de péril à la date de conclusion de l'acte de cession de fonds. Se fondant sur l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, elle soutient que le bailleur n'avait pas le droit de percevoir les loyers sur la période du fait des arrêtés de péril.

L'article L. 145-41 du code de commerce dispose que 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.

En application de l'article 1719 du code civil, le bailleur est tenu d'une obligation de délivrance et d'entretien des locaux donnés à bail.

L'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le loyer ou toute redevance équivalente, à l'exception des charges, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou son affichage.

Ces dispositions ne bénéficient qu'aux locataires et occupants de logements à usage d'habitation en application de l'article L L 521-1 du même code et ne peuvent ainsi s'appliquer en matière de baux commerciaux.

En l'espèce, il est constant que la SAS [M] AUTO est devenue locataire le 30 avril 2018.

Il ressort des arrêtés de péril produits par la SAS [M] AUTO que :
-par arrêté de péril du 23 juillet 2015 les copropriétaires de l'immeuble ont été mis en demeure de procéder à la démolition totale de la souche de la cheminée présente sur leurs bâtiments. Le logement du deuxième étage a été évacué.
- par arrêté de péril du 16 mai 2017 les copropriétaires de l'immeuble ont été mis en demeure de procéder à diverses mesures de sauvegarde de l'immeuble.
- par arrêté de péril du 30 juin 2017 les copropriétaires de l'immeuble ont de nouveau été mis en demeure de procéder à diverses mesures de sauvegarde de l'immeuble.
-le 23 novembre 2017 a été prononcée la mainlevée des périls imminents prononcés le 16 mai 2017 et le 30 juin 2017. Les copropriétaires de l'immeuble ont été mis en demeure de faire réaliser divers travaux, et d'évacuer et de reloger tous les occupants, commerces inclus, durant la durée des travaux.
- par arrêté de péril du 30 mars 2018 les copropriétaires de l'immeuble ont de nouveau été mis en demeure de procéder à diverses mesures de sauvegarde de l'immeuble et le paiement des loyers a été suspendu. Il a été constaté à cette occasion que « Monsieur [D] [R], copropriétaire de l'immeuble en cause, a engagé des travaux de reprise au droit de l'extension arrière du bâtiment par la reprise intégrale du mur en parpaings présentant des fissurations, allant donc au-delà des seules prescriptions de l'arrêté municipal au regard de l'état général dudit mur, [et] a également engagé des travaux de reprise et de sécurisation définitive du balcon situé au-dessus de la pizzeria »
- par arrêté de péril du 22 novembre 2018 les copropriétaires de l'immeuble ont de nouveau été mis en demeure de procéder à diverses mesures de sauvegarde de l'immeuble
- par arrêté de péril du 10 décembre 2018 a été ordonnée l'évacuation de l'ensemble de l'immeuble, en ce compris les locaux commerciaux du rez-de-chaussée

- par arrêté de péril du 14 février 2019 les copropriétaires de l'immeuble ont de nouveau été mis en demeure de procéder à divers travaux
- par arrêté de péril du 12 septembre 2019 a été ordonné la mainlevée du péril imminent du 10 décembre 2018. L'arrêté a été assorti d'une interdiction d'habiter l'immeuble, à l'exception des locaux commerciaux du rez-de-chaussée.
-le 4 octobre 2019 a été prononcée la mainlevée de l'arrêté de péril du 14 février 2019.
-par arrêté de péril du 26 novembre 2019 les copropriétaires de l'immeuble ont de nouveau été mis en demeure de procéder à divers travaux. L'arrêté a été assorti d'une interdiction d'habiter l'immeuble, à l'exception des locaux commerciaux du rez-de-chaussée.
-par arrêté de péril du 7 avril 2020 les copropriétaires de l'immeuble ont de nouveau été mis en demeure de procéder à divers travaux

Par courrier du 15 février 2019, la mairie de [Localité 7] a informé Monsieur [D] [R] que les travaux avaient été réalisés par la commune du fait de la carence des copropriétaires, et que la SAS [M] AUTO pouvait immédiatement réintégrer les locaux.

L'attestation de la mairie de [Localité 7] que produit Monsieur [D] [R] précise que les locaux commerciaux objets du bail ne sont pas visés par l'interdiction d'occupation dudit immeuble prévue par l'arrêté du 12 septembre 2019.

Il s'évince de l'ensemble de ces éléments que les locaux objets du bail ont été inexploitables sur la période allant du 10 décembre 2018 au 15 février 2019. Il ne ressort pas de ces éléments que les locaux étaient inexploitables postérieurement à cette date, dans la mesure où la SAS [M] AUTO a été autorisée à réintégrer les locaux par la mairie de [Localité 7] à compter du 15 février 2019. Il est enfin rappelé que l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation ne concerne que les locaux d'habitation, et que les arrêtés de péril n'interdisaient donc pas à Monsieur [D] [R] de percevoir des loyers.

La SAS [M] AUTO produit un constat d'huissier en date du 8 avril 2022, dont il ressort :
-la présence de fissurations sur la façade du 1er étage, au-dessus du local
-la présence de briques à l'état brut en partie basse de la vitrine
-la présence de quatre étais au niveau de la devanture, n'empêchant pas l'accès au garage
-la présence d'une quarantaine d'étais en partie centrale du local, entre la zone d'accès depuis la rue et le mur fond du local.

Ces éléments ne suffisent pas à démontrer que le bailleur ait manqué à son obligation de délivrance dans la mesure où il ressort du procès-verbal que la SASU [M] AUTO exploite le local comme le démontre la présence de voitures au sein du garage. Au demeurant, la SASU [M] AUTO ne produit aucune pièce comptable permettant de démontrer une baisse de son exploitation du fait de l'état des locaux. Enfin, il ressort du protocole d'accord du 1er mars 2019 que l'état des locaux a été pris en compte par les parties, qui se sont accordées sur une baisse du loyer, passé de 2 400 euros à 1 500 euros par mois.

Ainsi, la SASU [M] AUTO ne démontre pas que les locaux aient été inexploitables sur la période ultérieure au 15 février 2019.

Faute de démontrer une inexécution de la part de son bailleur, la SASU [M] AUTO était redevable des loyers sur l'ensemble de la période, à l'exception de la période allant du 10 décembre 2018 au 15 février 2019. Or il n'est pas contesté que les loyers de janvier et de février 2019 ont été annulés.

Le bail stipule en son article « CLAUSE RESOLUTOIRE » qu'à défaut de paiement d'un terme du loyer à son échéance, le contrat est résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement de payer demeuré infructueux.

Par acte extrajudiciaire du 29 mars 2022, reproduisant la clause résolutoire du bail, Monsieur [D] [R] a délivré commandement à la SASU [M] AUTO de payer, dans le délai d'un mois, la somme de 6 000 euros en principal, au titre des loyers impayés sur les mois de décembre 2021 à mars 2022.

Il n'est pas contesté que la SASU [M] AUTO ne s'est pas acquittée de cette somme dans un délai d'un mois.

Le commandement de payer délivré dans les formes prévues à l'article L 145-41 du code de commerce le 29 mars 2022 étant demeuré infructueux, la clause résolutoire a donc été acquise le 30 avril 2022.

L'obligation de la SASU [M] AUTO de quitter les lieux n'étant dès lors pas sérieusement contestable, il convient d'accueillir la demande d'expulsion. L'astreinte n'apparaît néanmoins pas nécessaire et ne sera donc pas prononcée.

Le maintien dans les lieux de la SASU [M] AUTO causant un préjudice à Monsieur [D] [R], celui-ci est fondé à obtenir une indemnité d'occupation égale au montant du loyer, augmentée des charges et taxes afférentes, qu'il aurait perçu si le bail ne s'était pas trouvé résilié. Il y a lieu de fixer l'indemnité mensuelle d'occupation à la somme de 1 500 euros.

La clause du bail qui prévoit que le dépôt de garantie, d'un montant de 14 400 euros selon le contrat de bail, reste acquis au bailleur en cas de résiliation de plein droit du bail à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation, constitue une clause pénale. Cette clause apparait manifestement excessive eu égard au montant de l'arriéré locatif et sera donc écartée.

Sur les demandes reconventionnelles formées par la SASU [M] AUTO

Faute pour la SASU [M] AUTO d'apporter la preuve du caractère indu des loyers payés, comme vu précédemment, elle sera déboutée de sa demande en répétition de l'indu.

Faute de démontrer l'existence d'un défaut de délivrance, elle sera également déboutée de sa demande d'expertise judiciaire et de provision.

Sur l'arriéré locatif

Monsieur [D] [R] sollicite que la SASU [M] AUTO soit condamnée à lui payer la somme de 25 500 euros au titre de son arriéré de loyers au 1er avril 2023.

L'article 1728 du code civil énonce que le paiement du prix du bail aux termes convenus constitue l'une des deux obligations principales du preneur.

En l'espèce, la SASU [M] AUTO ne conteste pas qu'elle ne s'acquitte plus des loyers depuis le mois de décembre 2021.

Au vu de ces éléments, il convient de condamner la SASU [M] AUTO à payer à Monsieur [D] [R] la somme de 25 500 euros à titre de loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 1er avril 2023, échéance d'avril 2023 incluse.

Sur la demande de dommages et intérêts formée par Monsieur [D] [R]

Monsieur [D] [R] sollicite que la SASU [M] AUTO soit condamné à lui payer la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts en raison de la réalisation de travaux sans autorisation du bailleur et sans aucune déclaration préalable auprès des services de l'urbanisme de la Mairie de [Localité 7].

Faute de produire la moindre pièce de nature à démontrer la nature et la réalité de ces travaux, il sera débouté de sa demande.

Enfin, la demande en garantie formée par Monsieur [D] [R] sera rejetée comme étant sans objet.

Sur les mesures de fin de jugement

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la SASU [M] AUTO, partie perdante, sera condamnée aux dépens.

Il serait en outre inéquitable de laisser à la charge de Monsieur [D] [R] l'intégralité de ses frais de procédure non compris dans les dépens. La SASU [M] AUTO sera donc condamnée à lui payer la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Conformément à l'article 514 du code de procédure civile, le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire de droit.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant après débats en audience publique, par décision contradictoire, en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

-Constate la résiliation au 30 avril 2022 du bail commercial liant les parties et portant sur le local sis [Adresse 4] (93), par effet de la clause résolutoire,

-Ordonne, si besoin avec le concours de la force publique, l'expulsion de la SASU [M] AUTO et de tous occupants de son chef,

-Rappelle que les meubles et objets se trouvant dans les lieux suivront le sort prévu par l'article L.433-1 du code des procédures civiles d'exécution,

-Déboute Monsieur [D] [R] de sa demande d'astreinte,

-Condamne la SASU [M] AUTO à payer à Monsieur [D] [R] la somme de 1 500 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation, charges en sus, à compter du 1er mai 2022 et jusqu'à la libération effective des lieux,

-Condamne la SASU [M] AUTO à payer à Monsieur [D] [R] la somme de 25 500 euros à titre de loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 1er avril 2023, échéance d'avril 2023 incluse,

-Déboute Monsieur [D] [R] de sa demande en paiement de la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts,

-Déboute Monsieur [D] [R] de sa demande en acquisition du dépôt de garantie,

-Déboute la SASU [M] AUTO de sa demande en répétition de l'indu,

-Déboute la SASU [M] AUTO de sa demande d'expertise judiciaire et de provision,

-Déboute Monsieur [D] [R] de sa demande en garantie,

-Condamne la SASU [M] AUTO à payer à Monsieur [D] [R] la somme de 3 000 au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-Condamne la SASU [M] AUTO aux dépens, en ce compris les frais de commandement de payer,

-Rappelle que la présente décision est de droit assortie de l'exécution provisoire.

La minute de la présente décision a été signée par Madame CORON, Juge, assistée de Madame Khedidja SEGHIR, Greffier présente lors de son prononcé.

LE GREFFIERLE JUGE
MADAME SEGHIRMADAME CORON