ARRÊT n°

Grosse + copie

délivrées le

à

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

2e chambre civile

ARRET DU 15 MAI 2025

Numéro d'inscription au répertoire général :

N° RG 24/04684 - N° Portalis DBVK-V-B7I-QMEZ

Décision déférée à la Cour : Ordonnance du 31 MAI 2024

PRESIDENT DU TJ DE BEZIERS N° RG 24/00133

APPELANTE :

SARL PINHEIRO THIESSART, Société à responsabilité limitée au capital de 100 018,00 euros immatriculée au RCS de BEZIERS sous le n° 953 043 429, dont le siège social est [Adresse 1] (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 1]

Représentée par Me OUAHMED substituant Me David BERTRAND, avocat au barreau de BEZIERS

INTIMEE :

C.S, Société par actions simplifiée, ayant son siège social sis [Adresse 2], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE, sous le numéro B 904 193 463, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié ès qualités audit siège,

[Adresse 2]

Représentée par Me PECH DE LACLAUSE substituant Me Yannick CAMBON de la SELARL ELEOM BEZIERS-SETE, avocat au barreau de BEZIERS

Ordonnance de clôture du 11 Mars 2025

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 906-5 et 914-5 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 18 Mars 2025,en audience publique, devant Mme Virginie HERMENT, Conseillère, chargé du rapport, les avocats ne s'y étant pas opposés.

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

Mme Michelle TORRECILLAS, Présidente de chambre

Mme Virginie HERMENT, Conseillère

Madame Nelly CARLIER, Conseiller

Greffier lors des débats : Mme Laurence SENDRA

ARRET :

- Contradictoire ;

- prononcé 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 Mme Michelle TORRECILLAS, Présidente de chambre, et par M. Salvatore SAMBITO, Greffier.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 8 octobre 2015, la société civile immobilière Cisse Cheillan Immo a donné à bail à compter du 1er janvier 2015 à la SARL La Symphonie des douceurs un local commercial situé [Adresse 1] à [Localité 4], moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 2 100 euros hors charges et hors taxes.

Puis, l'immeuble de trois étages situé [Adresse 1] à [Localité 4], cadastré section PZ numéro [Cadastre 3], a été cédé à la SASU Saint Roch qui aux termes d'un acte authentique en date du 26 novembre 2021, l'a vendu à la SAS C.S.

Les lieux étaient alors occupés par la SARL T. Pinheiro suite à son acquisition du fonds de commerce à compter du 4 décembre 2020.

Puis, la SARL Pinheiro Thiessart a acquis le fonds de commerce, par acte en date du 9 août 2023.

Un commandement de payer la somme de 4 428, 82 euros au titre des loyers et charges impayés au 14 décembre 2023, visant la clause résolutoire insérée au bail, a été délivré le 22 décembre 2023 à la société Pinheiro Thiessart, à la demande de la société C.S.

Par acte de commissaire de justice en date du 13 février 2024, la société C.S a fait assigner en référé la société Pinheiro Thiessart devant le président du tribunal judiciaire de Béziers afin qu'il:

- prononce la résiliation du bail conclu le 14 octobre 2015 par l'effet de la clause résolutoire à compter du 22 janvier 2024,

- déclare la société Pinheiro Thiessart occupante sans droit ni titre depuis le 23 janvier 2023 à minuit du local commercial sis [Adresse 1] à [Localité 4],

En conséquence,

- ordonne l'expulsion immédiate de la société Pinheiro Thiessart ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin était,

- condamne à titre de provision la société Pinheiro Thiessart au paiement de la somme de 4 428, 82 euros au titre des loyers et charges impayés arrêtés au 22 décembre 2023,

- condamne à titre de provision la société Pinheiro Thiessart au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 2 704, 32 euros à compter du 23 janvier 2024 et jusqu'à son départ effectif des lieux ainsi que celui de tout occupant de son chef, outre intérêts au taux légal,

- condamne la société Pinheiro Thiessart au paiement des entiers dépens, en ce compris le coût du commandement,

- juge que l'exécution de l'ordonnance de référé à intervenir aura lieu au seul vu de la minute,

- condamne la société Pinheiro Thiessart à lui payer la somme de 1 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes d'une ordonnance rendue le 31 mai 2024, le président du tribunal judiciaire de Béziers statuant en référé a :

- constaté la résolution du bail commercial conclu entre la société C.S, prise en la personne de son représentant légal en exercice, et la société Pinheiro Thiessart, prise en la personne de son représentant légal en exercice, pour les locaux sis [Adresse 1] à [Localité 4],

- ordonné, si besoin avec le concours de la force publique, l'expulsion de la société Pinheiro Thiessart, prise en la personne de son représentant légal en exercice, ou de tous occupants de son chef, des locaux situés [Adresse 1] à [Localité 4] dans le délai d'un mois à compter de la signification de l'ordonnance,

- dit que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place donneraient lieu à l'application des dispositions des articles L.433-l et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution,

- condamné la société Pinheiro Thiessart, prise en la personne de son représentant légal en exercice, à payer à la société C.S, prise en la personne de son représentant légal en exercice, la somme provisionnelle de 1 999,96 euros correspondant aux loyers impayés,

- condamné la société Pinheiro Thiessart, prise en la personne de son représentant légal en exercice, à payer à la société C.S, prise en la personne de son représentant légal en exercice, une indemnité d'occupation mensuelle et ce jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clefs, égale au montant du loyer, soit 2 253,60 euros, augmentée des charges et taxes afférentes qu'elle aurait dû payer si le bail ne s'était pas trouvé résilié,

- condamné la société Pinheiro Thiessart, prise en la personne de son représentant légal en exercice, au paiement des entiers dépens de l'instance, en ce compris le coût du commandement,

- condamné la société Pinheiro Thiessart, prise en la personne de son représentant légal en exercice, à payer à la société C. S, prise en la personne de son représentant légal en exercice, la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- rejeté toutes autres demandes ainsi que toutes demandes plus amples ou contraires,

- rappelé que la décision bénéficiait de l'exécution provisoire de droit.

Par déclaration en date du 13 septembre 2024, la société Pinheiro Thiessart a relevé appel de cette ordonnance.

Aux termes de ses dernières conclusions communiquées le 9 janvier 2025, la société Pinheiro Thiessart demande à la cour de :

- rejeter toutes conclusions contraires comme injustes ou en tout cas mal fondées,

- déclarer recevable et bien fondé son appel formé à l'encontre de l'ordonnance du 31 mai 2024 du président du tribunal judiciaire de Béziers,

En conséquence,

- réformer et infirmer l'ordonnance du 31 mai 2024 et notamment en ce qu'elle :

* a constaté la résolution du bail commercial conclu entre la société C.S, prise en la personne de son représentant légal en exercice, et elle, pour les locaux sis [Adresse 1] à [Localité 4],

* a ordonné, si besoin avec le concours de la force publique, son expulsion ou celle de tous occupants de son chef des locaux situés [Adresse 1] à [Localité 4], dans le délai d'un mois à compter de la signification de l'ordonnance,

* a dit que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place donneraient lieu à l'application des dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution,

* l'a condamnée à payer à la société C.S, prise en la personne de son représentant légal en exercice, la somme provisionnelle de 1 999,96 euros correspondant aux loyers impayés,

* l'a condamnée à payer à la société C.S, prise en la personne de son représentant légal en exercice, une indemnité d'occupation mensuelle, et ce jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clefs, égale au montant du loyer, soit 2 253,60 euros, augmentée des charges et taxes afférentes, qu'elle aurait dû payer si le bail ne s'était pas trouvé résilié,

* l'a condamnée au paiement des entiers dépens de l'instance, en ce compris le coût du commandement,

* l'a condamnée à payer à la société C.S, prise en la personne de son représentant légal en exercice, la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

* a rejeté toutes autres demandes ainsi que toutes demandes plus amples ou contraires,

* a rappelé que la décision bénéficiait de l'exécution provisoire de droit.

En conséquence,

Statuer à nouveau et :

- débouter la société C.S de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

- débouter la société C.S de son appel incident,

- condamner la société C.S à lui verser la somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle soutient que le commandement de payer, délivré le 22 décembre 2023, porte uniquement sur le loyer de décembre 2023, ce qui représente un retard de paiement de seulement 17 jours. Elle ajoute que postérieurement, elle a réglé l'ensemble des loyers et que la taxe foncière a aussi été payée en intégralité. Elle souligne que le bailleur a profité de son seul retard de paiement du loyer du mois de décembre 2023 pour initier une procédure destinée à son expulsion, ce qui traduit sa mauvaise foi.

Elle ajoute que du reste, le demandeur ne peut se fonder sur des manquements non mentionnés dans le commandement.

Par ailleurs, l'appelante fait valoir que la taxe foncière ne peut faire l'objet d'une majoration en application des dispositions relatives à la TVA. Elle considère donc que la demande du bailleur fondée sur la taxe foncière de 2024 est sérieusement contestable, son montant étant erroné et l'intimée ayant, en outre, perçu un trop-perçu.

Aux termes de ses dernières conclusions communiquées le 3 mars 2025, la société C.S demande à la cour de :

- rejeter toutes fins, moyens et conclusions contraires,

- la déclarer recevable et bien fondée en son appel incident de l'ordonnance rendue le 31 mai 2024 par le président du tribunal judiciaire de Béziers,

Y faisant droit,

- réformer l'ordonnance rendue le 31 mai 2024 par le président du tribunal judiciaire de Béziers en ce qu'elle a rejeté toutes demandes ainsi que toutes demandes plus amples ou contraires,

Et statuant à nouveau,

- débouter la société Pinheiro Thiessart de l'ensemble de ses demandes,

- confirmer pour le surplus l'ordonnance rendue le 31 mai 2024 par le président du tribunal judiciaire de Béziers en ses dispositions non contraires, soit en ce qu'elle a :

* constaté la résolution du bail commercial conclu entre la société Pinheiro Thiessart, prise en la personne de son représentant légal en exercice, et elle, pour les locaux sis [Adresse 1] à [Localité 4],

* ordonné, si besoin avec le concours de la force publique, l'expulsion de la société Pinheiro Thiessart, prise en la personne de son représentant légal en exercice, ou de tous occupants de son chef des locaux situés [Adresse 1] à [Localité 4], dans le délai d'un mois à compter de la signification de l'ordonnance,

* dit que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place donneraient lieu à l'application des dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution,

* condamné la société Pinheiro Thiessart, prise en la personne de son représentant légal en exercice, à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle et ce jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clefs, égale au montant du loyer, soit 2 253,60 euros, augmentée des charges et taxes afférentes qu'elle aurait dû payer si le bail ne s'était pas trouvé résilié,

* condamné la société Pinheiro Thiessart, prise en la personne de son représentant légal en exercice, au paiement des entiers dépens de l'instance, en ce compris le coût du commandement,

* condamné la société Pinheiro Thiessart, prise en la personne de son représentant légal en exercice, à lui payer la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la société Pinheiro Thiessart à lui payer la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la société Pinheiro Thiessart aux entiers dépens.

Elle soutient que le commandement de payer du 22 décembre 2023 a été régulièrement signifié. Elle rappelle que le contrat de bail comprend une clause intitulée 'Loyer', stipulant que le paiement doit intervenir au plus tard le 1er de chaque mois, ce qui n'a pas été respecté. Elle ajoute que le loyer de décembre 2023 n'a été réglé que près de trois mois après la signification du commandement, ce qui constitue un paiement manifestement hors délai.

Elle en conclut que la clause résolutoire est pleinement acquise.

De plus, elle soutient qu'il ne saurait lui être reproché d'avoir mis en oeuvre la clause résolutoire de mauvaise foi, alors qu'il ne s'agissait pas du premier retard de paiement de la locataire. Elle soutient qu'au contraire, cette dernière n'a jamais respecté les modalités de paiement du loyer et a réglé systématiquement en retard les loyers dus.

En outre, l'intimée fait valoir que la société Pinheiro Thiessart a réglé la taxe foncière pour l'année 2023 le 20 mai 2024 et la taxe foncière pour l'année 2024 à la fin de l'année 2024. Elle explique que la TVA s'applique sur la taxe foncière si cette charge est considérée comme un accessoire au loyer, puisque les frais accessoires à une opération de location doivent être taxés au même titre que le loyer lui-même. Elle fait valoir qu'en effet, selon les dispositions fiscales, les sommes versées par le locataire au titre des charges récupérables, y compris la taxe foncière, peuvent être soumises à la TVA si elles sont directement liées à la location et si le bailleur est assujetti à la TVA en cette qualité. Elle précise que le bailleur doit être assujetti à la TVA pour la location du bien et que la taxe foncière doit être considérée comme une charge récupérable liée à la location.

Enfin, elle relève qu'il est incontestable que l'attitude de la locataire l'a contrainte à l'attraire devant le juge des référés et que ce n'est que postérieurement à la délivrance de l'assignation en date du 13 février 2024 qu'elle a procédé au règlement du loyer du mois de décembre 2023, que c'est le jour de l'audience qu'elle a réglé le loyer du mois de mai 2024 et que c'est cinq jours avant l'audience qu'elle a procédé au règlement de la taxe foncière.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur les demandes tendant au constat de la résiliation du bail et à l'expulsion de la locataire

Aux termes des dispositions 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.

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats que le 22 décembre 2023, a été délivré à la société Pinheiro Thiessart, à la demande de la société C.S, un commandement de payer la somme de 4 428, 82 euros au titre des loyers et charges impayées, reproduisant la clause résolutoire figurant au bail commercial conclu le 8 octobre 2015.

Étaient réclamées à la locataire la somme de 2 704, 32 euros au titre du loyer du mois de décembre 2023 et la somme de 1 724, 50 euros au titre de la taxe foncière.

La société Pinheiro Thiessart ne conteste pas qu'à la date du 22 décembre 2023 était du le loyer du mois de décembre 2023, étant observé que le contrat de location prévoit que le preneur s'oblige à payer le loyer au bailleur, par mois et d'avance, au plus tard le 1er de chaque mois.

Ceci ressort, en outre, du 'décompte des loyers impayés de août 2023 à septembre 2024' produit par la bailleresse, ainsi que des relevés de son compte courant ouvert à la Banque populaire, non remis en cause par la locataire, sur lesquels il apparaît qu'aucun paiement n'est intervenu de la part de la société Pinheiro Thiessart au titre du loyer du mois de décembre 2023, du 1er décembre 2023 au 8 février 2024.

Du reste, la société Pinheiro Thiessart ne conteste pas qu'elle était redevable de la somme de 1 724, 50 euros au titre de la taxe foncière afférente à l'année 2023, dont le paiement lui avait été réclamé par facture datée du 31 octobre 2023.

Ainsi, il n'est pas contesté qu'à la date du 22 décembre 2023, la société Pinheiro Thiessart était redevable d'une somme de 4 428, 82 euros.

Au surplus, il ressort du décompte établi par la bailleresse que les loyers antérieurs au mois de décembre 2023 avaient été réglés avec retard également et que ce n'est donc pas suite au premier retard de sa part, que la société C.S lui a fait

délivrer un commandement de payer.

Dans ces conditions, et à défaut de tout autre élément, c'est à juste titre que le premier juge a considéré qu'il n'était pas justifié d'une contestation sérieuse à l'action du bailleur en constatation de la résiliation du bail tenant à la mauvaise foi de la bailleresse.

Enfin, l'appelante ne démontre pas avoir réglé la somme visée au commandement dans le délai d'un mois qui lui était imparti.

Par conséquent, la décision déférée sera confirmée en ce qu'elle a constaté la résiliation du bail au 23 janvier 2024, a ordonné l'expulsion de la société Pinheiro Thiessart et l'a condamnée au paiement à titre provisionnel d'une indemnité mensuelle d'occupation, d'un montant égal au montant du loyer et des charges prévus au contrat résilié.

Sur la demande de provision à valoir sur l'arriéré locatif

En application des dispositions du second alinéa de l'article 835 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut toujours accorder une provision au créancier.

En l'espèce, il ressort du décompte produit par la bailleresse qu'au 2 septembre 2024, la société Pinheiro Thiessart n'était redevable d'aucune somme au titre de l'arriéré locatif.

La décision déférée sera donc infirmée en ce qu'elle a condamné la société Pinheiro Thiessart au paiement d'une provision de 1 999, 96 euros au titre des loyers impayés.

Au surplus, la société C.S indique que la société Pinheiro Thiessart a réglé la taxe foncière afférente à l'année 2023 le 20 mai 2024 et la taxe foncière afférente à l'année 2024 à la fin de l'année 2024.

Plus aucune somme ne reste donc due par l'appelante et la cour ne peut que constater que la société C.S ne sollicite plus sa condamnation au paiement d'une provision au titre de l'arriéré locatif.

La cour ne peut également que constater qu'elle n'est saisie d'aucune demande de la part de la société Pinheiro Thiessart au titre d'un trop perçu dont aurait bénéficié la société C.S, étant observé d'une part qu'au titre du contrat de bail, il est prévu qu'en sus du loyer, le preneur supportera la taxe foncière et que d'autre part, lorsque locataire rembourse au propriétaire une partie des impôts dont ce dernier est personnellement redevable, la somme ainsi payée l'est en contrepartie de la location consentie, de sorte qu'elle doit être incluse dans l'assiette de la taxe sur la valeur ajoutée et qu'il n'est donc pas sérieusement contestable que la bailleresse est fondée à réclamer à l'appelante le paiement d'une somme représentant la taxe sur la valeur ajoutée sur la somme perçue au titre de la taxe foncière.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

La société Pinheiro Thiessart succombant, c'est à juste titre que le premier juge l'a condamnée au paiement d'une indemnité en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens de première instance.

Succombant en son appel, elle sera condamnée aux dépens d'appel, sans qu'il n'y ait lieu au paiement d'une indemnité complémentaire sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Réforme la décision déférée en ce qu'elle a condamné la société Pinheiro Thiessart au paiement à la société C.S à titre provisionnel de la somme de 1 999,96 euros à valoir sur les loyers impayés,

Confirme l'ordonnance déférée en toutes ses autres dispositions,

Statuant à nouveau,

Constate que la société C.S ne sollicite plus la condamnation de la société Pinheiro Thiessart au paiement d'une provision au titre de l'arriéré locatif,

Y ajoutant,

Déboute la société Pinheiro Thiessart et la société C.S de leur demande formée en cause d'appel en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la société Pinheiro Thiessart aux dépens d'appel.

Le greffier Le président