

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

Chambre commerciale

ARRET DU 15 SEPTEMBRE 2026

Numéro d'inscription au répertoire général :

N° RG 25/02873 - N° Portalis DBVK-V-B7J-QVWK

Décision déferée à la Cour : Jugement du 12 MAI 2025

TJ HORS JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP DE [Localité 1] - N° RG 22/02032

APPELANTES :

Madame [F] [B]

née le 12 Août 1958 à [Localité 2] (84)

de nationalité Française

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représentée par Me Laurent COMANGES, avocat au barreau des PYRENEES-ORIENTALES

S.C.I. LE TRIANGLE prise en la personne de son représentant légal

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représentée par Me Laurent COMANGES, avocat au barreau des PYRENEES-ORIENTALES

INTIMEE :

Madame [K] [M] épouse [R]

née le 15 Juin 1958 à

de nationalité Française

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représentée par Me Mélanie LE QUELLEC, avocat au barreau des PYRENEES-ORIENTALES, substituée par Me Julie DE LA CRUZ, avocat au barreau de MONTPELLIER

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2025-007579 du 16/10/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de [Localité 5])

Ordonnance de révocation de clôture et de nouvelle clôture du 10 juin 2026

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 10 Juin 2026, en audience publique, devant M. Fabrice VETU, conseiller, 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 Danielle DEMONT, présidente de chambre

M. Thibault GRAFFIN, conseiller

M. Fabrice VETU, conseiller

Greffier lors des débats, Mme Elodie CATOIRE

En présence de Mme [Y] [O], greffière stagiaire

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 Danielle DEMONT, présidente de chambre, et par Mme Audrey VALERO, greffier.

FAITS ET PROCEDURE

Par acte du 1er avril 2021, la SCI le Triangle représentée par sa gérante, Mme [F] [B], a donné à bail à Mme [K] [M] un local commercial à usage de bureau sis [Adresse 3], pour une durée de 6 ans, moyennant le versement d'un loyer mensuel de 125 euros outre 15 euros de provision sur charges.

Par acte du 1er octobre 2021, la SCI le Triangle a donné à bail à Mme [K] [M] un espace de 36m² ainsi qu'une terrasse sise [Adresse 3] pour une durée d'un mois, moyennant le versement d'un loyer pour cette période de 500 euros, outre 50 euros de provision sur charges, afin qu'elle y remplace Mme [F] [B].

Les relations entre les parties se sont dégradées à l'expiration du contrat de bail du 1er octobre 2021.

Par exploit du 25 juillet 2022, la société le Triangle et Mme [B] ont assigné Mme [M] en responsabilité contractuelle et délictuelle.

Par jugement contradictoire du 12 mai 2025, le tribunal judiciaire de Perpignan a' :

- débouté la société le Triangle et Mme [B] de toutes leurs demandes' ;

- condamné Mme [B] à payer à Mme [M] à titre de dommages et intérêts les sommes de 1'000 euros en réparation du préjudice induit par le caractère abusif de la procédure et 1'500 euros en réparation de son préjudice moral ;

- débouté les parties de toutes leurs autres demandes ;

- condamné in solidum la société le Triangle et Mme [B] à payer à Me [W] au titre de ses frais et honoraires la somme de 2'000 pour peu qu'elle renonce au bénéfice de la perception des sommes qui lui sont dues par l'état au titre de l'aide juridictionnelle totale attribuée par décision du bureau d'aide juridictionnelle susmentionnée, ainsi qu'aux entiers dépens';
- et dit que les dépens seront recouverts comme il est dit en matière d'aide juridictionnelle.

Par déclaration du 2 juin 2025, la SCI le Triangle et Mme [F] [B] ont relevé appel de ce jugement.

Par conclusions du 1er juin 2026, elles demandent à la cour, au visa des articles 914-4 du code de procédure civile, des articles 1103,1104, 1240 et 1343-2 du code civil de :

- révoquer l'ordonnance de clôture et déclarer les présentes conclusions et les pièces recevables';
- réformer le jugement entrepris sauf en ce qu'il a débouté les parties de toutes leurs autres demandes';

statuant à nouveau,

- condamner Mme [M] à payer'les sommes suivantes':
 - À la société le Triangle, 2'660 euros au titre du bail du 1er avril 2021, et 550 euros au titre du bail du 1er octobre 2021, au titre de son préjudice économique résultant de la perte de loyer, 25'000 euros titre du préjudice économique et moral à raison du départ des praticiens et du dénigrement';
 - À Mme [B], la somme de 15'000 euros au titre de son préjudice moral';
- débouter Mme [M] de toutes demandes';
- la condamner à payer à la société le Triangle et Mme [B]'le somme de 3'500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile applicable en première instance et la même somme en cause d'appel ainsi qu'aux entiers dépens.

Par conclusions du 12 mai 2026, Mme [K] [M] demande à la cour, au visa des articles 1103, 1240 du code civil, de l'article 32-1 du code de procédure civile et de l'article 43 du décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridictionnelle de confirmer en totalité le jugement entrepris, de débouter Mme [B] et la société le Triangle de ses demandes, et de les condamner solidairement au paiement de la somme de 3'500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre entiers dépens.

Il est renvoyé, pour l'exposé exhaustif des moyens des parties, aux conclusions susvisées, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est datée du 20 mai 2025.

A l'audience des plaidoiries, avant l'ouverture des débats, l'ordonnance de cloture a été révoquée à la demande des parties et une nouvelle clôture a été prononcée.

MOTIFS :

- Sur les manquements contractuels au contrat de bail professionnel

1. La SCI Le Triangle et Mme [F] [B] soutiennent que Mme [K] [M] aurait quitté soudainement les lieux au mois de novembre 2021, sans respecter le moindre préavis pourtant fixé à 6 mois au terme de l'article «Durée du contrat - congés»; elles versent aux débats une attestation et une main courante.

2. Mme [K] [M], rappelant au préalable que la durée contractuellement prévue au bail était de deux mois et non six répond qu'elle a eu l'interdiction formelle de pénétrer dans les lieux, de sorte que le bail n'aurait été interrompu en raison de l'action agressive de Mme [F] [B]. Elle produit une attestation en ce sens.

3. Elle ajoute que la bailleuse a vendu l'immeuble le 22 mai 2023, l'acte mentionnant un bien «'entièrement libre de location ou occupation'» à cette date.

Sur ce, la cour

4. En cas de départ anticipé sans préavis, le contrat de bail continue à courir jusqu'à son terme.

5. En cause d'appel, après sommation de communiquer délivrée par l'intimée, les appelantes concèdent que le bien a été vendu par acte authentique daté du 22 mai 2023 «'entièrement libre de location ou occupation'» à cette date, de sorte qu'elles limitent désormais leur demandes à la somme de 140 euros par mois pour 18 mois, outre 550 euros pour le bail d'un mois.

6. Par ailleurs, les parties s'accordent sur une date réelle de départ des lieux au 1er novembre 2021.

7. Le loyer d'un bureau de 9m² était de 125 euros par mois, outre 15 euros de charges. Les charges ne peuvent être dues par le locataire qui n'occupe pas les lieux, l'acte ne précisant pas (puisque tronqué, comme le premier juge l'a relevé) s'il s'agit d'un forfait fixe ou d'une provision pour charge, régularisable en fin d'année après arrêté des comptes.

8. Il sera dès lors retenu une somme de 125 euros de loyers pendant 18 mois (avril 2023), soit la somme de 2'250 euros, dont il convient de retrancher 280 euros, correspondant au dépôt de garantie. Ainsi, pour ce premier bail, la somme de 1'970 euros devra être versée.

9. S'agissant du second bail, consenti pour une durée d'un mois, il a commencé en octobre 2021 et il s'est terminé le 1er novembre 2021, date à compter de laquelle l'intimée avait quitté les lieux. Les appelantes se prévalent d'une absence de congé et réclament un loyer en raison du bail ayant continué à courir. Toutefois, à la date du 1er novembre, ce bail était arrivé à son terme, de sorte qu'aucune somme n'est due de ce chef.

10. En définitive, Mme [K] [M] devra verser à la SCI Le Triangle la somme de 1'970 euros au titre des loyers.

- Sur les actes de dénigrement et les demandes de dommages et intérêts

11. Les appelantes se bornent à reprendre devant la cour des moyens justement écartés par le premier juge par des motifs très développés pertinents qui méritent adoption.

12. Les nouvelles pièces versées en cause d'appel de part et d'autre ne sont pas davantage probantes, témoignant seulement de l'inimitié faisant suite à une relation de longue date.

13. Le jugement qui a rejeté toutes les demandes indemnitaires faute de rapporter la preuve de l'existence des fautes que l'une et l'autre des parties se reprochent sera confirmé.

14. Surabondamment, contrairement à ce que soutiennent les appelantes, le certificat médical (leur pièce n°12) produit ne fait aucun lien entre les événements ayant opposé Mme [F] [B] et Mme [K] [M]. Il y est seulement rapporté les propos de Mme [F] [B] qui lie sa fatigue intense constatée depuis le mois de novembre 2021 à la trahison qu'elle aurait subie.

15. Enfin, Mme [K] [M] ne peut prétendre caractériser l'exercice abusif de l'action par Mme [F] [B] dès lors que celle-ci obtient, pour sa société, le paiement d'arriérés de loyers.

En définitive, le jugement sera entièrement réformé pour une meilleure compréhension de l'arrêt.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Infirmes le jugement déféré en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau et ajoutant,

Condamne Mme [K] [M] à payer à la SCI Le Triangle la somme de 1'970 euros au titre de l'arriéré locatif,

Déboute les parties de leurs demandes tendant à l'octroi de dommages et intérêts';

Condamne in solidum Mme [K] [M] aux dépens de première instance et d'appel';

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme [K] [M] et la condamne à payer à la SCI Le Triangle et Mme [F] [B], ensemble, la somme de 3'000 euros.

Le greffier, La présidente,