

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 25 Novembre 2016 – n° 15/02043

Cour d'appel

Paris
Pôle 5, chambre 3

25 Novembre 2016
Répertoire Général : 15/02043

X / Y

Contentieux Judiciaire

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 25 NOVEMBRE 2016

(n° , 1 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/02043

Décision déferée à la Cour : Jugement du 01 Septembre 2014 -Tribunal de Grande Instance de Créteil - RG n° 11/01644

APPELANTES

Madame Véronique L.

née le 15 Octobre 1966 à [...]

domicilié [...]

[...]

SARL DISCOUNT MOTO CENTER (DMC) prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

RCS de Créteil N° : 421 709 601

ayant son siège social [...]

[...]

Représentées et ayant pour avocat plaidant Maître Pierre-louis R., avocat au barreau de PARIS, toque : E1508

INTIME

Monsieur Dan M.

né le 10 Mars 1963 à [...]

domicilié [...]

élisant domicile à l'étude de maître Thierry B.,

[...]

[...]

Représenté par Me Sandra O. de l'AARPI O.Z. Cabinet d'Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : C1050

Ayant pour avocat plaidant Maître Danielle L. W.-B. de l'ASSOCIATION Bruno B. Associés, avocat au barreau de PARIS, toque : R203

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 26 Septembre 2016, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Mme Anne-Marie GALLEN, Présidente, chargée du rapport.

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

Madame Chantal BARTHOLIN, Présidente de la chambre,

Madame Anne-Marie GALLEN Présidente,

Madame Marie-Brigitte FREMONT, Conseillère

qui en ont délibéré,

Un rapport a été présenté à l'audience par Madame Anne-Marie GALLEN dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile,

Greffier, lors des débats : M. Vincent BRÉANT

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 Madame Chantal BARTHOLIN, présidente de la chambre, et par Madame Sandrine CAYRE, greffière à laquelle la minute a été remise par le magistrat signataire.

FAITS ET PROCÉDURE

Suivant acte sous seing privé en date du 15 janvier 1999, M. Dan M. a consenti à la SARL Discount Moto Center en cours de formation, représentée par Mme Véronique L., un bail portant sur des locaux d'une surface d'environ 650 m² à usage d'habitation et de commerce d'accessoires de motocyclettes et automobiles, situés [...].

Aux termes d'un protocole d'accord transactionnel du 12 mai 2006 intervenu postérieurement à une mesure d'instruction judiciaire relative aux désordres affectant la toiture des locaux loués, la société Discount Moto Center a renoncé à toute action contre le bailleur aux titres des travaux à entreprendre dans les lieux et de son indemnisation, en contrepartie de l'abandon par le bailleur de toute action en recouvrement des loyers impayés. M. M. s'engageait par ailleurs à céder l'immeuble à une société Val Reulos en cours de formation, dont Mme L. deviendrait la gérante.

Cet accord était conclu sous condition suspensive de signature de la vente définitive.

Par acte notarié signé les 12 et 17 mai 2006, les parties ont réitéré la promesse de vente au bénéfice de la société Val Reulos en cours de formation.

Se prévalant du défaut de levée de l'option par la bénéficiaire et de la caducité de la promesse de vente, M. M. a fait délivrer le 19 décembre 2006 à la société Discount Moto Center un commandement de payer une somme de 27 358,82 euros représentant l'arriéré locatif par acte d'huissier visant la clause résolutoire du bail du 15 janvier 1999.

Par ordonnance du 2 mai 2007, le juge des référés du tribunal de grande instance de Créteil saisi d'une demande d'acquisition de la clause résolutoire du bail a condamné la société Discount Moto Center au paiement d'une somme de 24 126,35 euros au titre de la dette locative arrêtée au 1er février 2007, suspendu les effets de la clause résolutoire et autorisé la société locataire à apurer l'arriéré de loyers en 24 mensualités.

L'échéancier fixé par le juge des référés n'ayant pas été respecté, M. M. a fait délivrer à sa locataire deux commandements d'avoir à régler l'intégralité de la dette locative et de quitter les lieux suivant actes d'huissier du 10 juillet 2007. Par un arrêt définitif du 26 mars 2009, la cour d'appel de Paris a débouté la société Discount Moto Center de sa demande en nullité de ces actes.

Parallèlement le 10 juillet 2007, M. M. a fait délivrer à la société Discount Moto Center un congé portant refus de renouvellement et d'indemnité d'éviction, motifs pris du défaut de règlement des loyers et du défaut de respect du calendrier fixé par le juge des référés.

La société Discount Moto Center a quant à elle engagé une procédure en exécution forcée de travaux dans les locaux litigieux, fondée sur le rapport d'expertise de 2005.

Par arrêt du 10 février 2010, la cour d'appel de Paris a constaté l'acquisition de la clause résolutoire au 19 janvier 2007 par effet du commandement du 19 décembre 2006, rejeté la demande d'exécution de travaux et condamné M. M. à régler à sa locataire la somme de 49 000 euros de dommages et intérêts en réparation de son préjudice.

Le 7 juin 2010, M. M. a fait délivrer à la société Discount Moto Center un second commandement de quitter les lieux.

C'est dans ces circonstances que la société Discount Moto Center a fait assigner M. M. devant le tribunal de grande instance de Créteil par acte d'huissier du 20 janvier 2011, en nullité du commandement du 19 décembre 2006 et du congé du 10 juillet 2007. Mme L. est volontairement intervenue à l'instance.

La société Discount Moto Center a également engagé à l'encontre de M. M. et de l'huissier de justice instrumentaire du commandement du 19 décembre 2006 une procédure d'inscription de faux à défaut de remise du décompte mentionné dans l'acte. Sa demande a été rejetée par arrêt de la cour d'appel de Versailles du 22 janvier 2013.

Par jugement en date du 1er septembre 2014, le tribunal de grande instance de Créteil a :

- débouté la société Discount Moto Center et Mme L. de l'ensemble de leurs demandes,
- constaté l'acquisition de la clause résolutoire du bail au 19 janvier 2007,
- ordonné en conséquence à la société Discount Moto Center de libérer les lieux,
- dit qu'à défaut de départ volontaire, la société Discount Moto Center pourra être expulsée à la requête de M. M. ainsi que tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier,
- dit que les meubles et objets mobiliers de la société Discount Moto Center trouvés dans les lieux lors de l'expulsion pourront être déposés par M. M. dans tout le garde-meuble de son choix aux frais et risques de la société Discount Moto Center,
- fixé le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation due à M. M. par la société Discount Moto Center jusqu'à libération effective des lieux avec remise des clefs au montant du loyer et des charges contractuels,
- débouté M. M. du surplus de ses demandes,
- condamné in solidum la société Discount Moto Center et Mme L. à payer à M. M. la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens,
- ordonné l'exécution provisoire.

L'exécution provisoire a été suspendue par ordonnance du 24 avril 2015.

Mme L. et la société Discount Moto Center ont relevé appel de ce jugement le 28 janvier 2015. Par leurs dernières conclusions signifiées le 14 juin 2016, elles demandent à la cour, de:

Vu l'article 114 du Code de procédure civile,

Vu les articles 145-1, 145-17 et 145-8 et 145-14 du Code de commerce,

Vu l'article 1134 du Code civil,

Vu les articles L.221-1 et R.221-1 du Code des procédures civiles d'exécution,

Vu les articles L.210-6 et R.210-6 du Code de commerce,

In limine litis :

- Dire et juger que les demandes de la société DMC et de Madame L. ne sont pas nouvelles,

En conséquence :

- Dire et juger recevables Mme L. et la société Discount Moto Center en leurs demandes et prétentions ;

A titre principal,

- Infirmer le jugement rendu par le Tribunal de grande de Créteil le 1er septembre 2014,
- Dire et juger que la société DMC n'a jamais ratifié, même implicitement, le bail conclu le 15 janvier 1999,
- Constaté que seule Mme L. était titulaire dudit bail,
- Dire et juger que les commandements des 19 décembre 2006 et 10 juillet 2007 auraient dû être signifiés à Mme L. uniquement,
- Dire et juger que la violation de cette formalité substantielle a causé un grief à la société DMC et à Mme L.,

En conséquence :

- Annuler le commandement de payer en date du 19 décembre 2006 ;
- Annuler le congé avec refus de renouvellement en date du 10 juillet 2007
- Constaté la nullité du commandement de payer en date du 19 décembre 2006 pour défaut d'annexion du décompte des sommes dues par la société Discount Moto Center,

Sur le congé avec dénégation du droit à la propriété commerciale :

- Constaté la volonté des parties de soumettre le bail au statut des baux commerciaux,

Par conséquent :

- Dire et juger que le bail signé entre Mme L. et Monsieur M. est soumis au statut des baux commerciaux,
- Dire et juger que M. M. n'a pas justifié de l'un des motifs de l'article L. 145-7 du Code de commerce,

En conséquence :

- Dire et juger que Mme L. a droit à une indemnité d'éviction telle que stipulée par l'article L. 145-14 du Code de commerce,
- Condamner M. M. au paiement de la somme de 500 000 au titre de l'indemnité d'éviction devant être allouée à Mme L.,

A titre subsidiaire,

Dans l'extraordinaire ou la Cour de céans considérait que la société DMC avait repris le bail litigieux :

- Constaté la nullité du commandement de payer en date du 19 décembre 2006 pour défaut d'annexion du décompte des sommes dues par la société Disceount Moto Center,

En tout état de cause :

- Dire et juger que M. M. a manqué à son obligation de jouissance des locaux loués,
- Dire et juger que malgré les nombreuses demandes de Mme L., M M. n'a pas tenté de remédier aux importantes difficultés d'exploitation rencontrées par sa locataire et l'exploitante des lieux, la société DMC,
- Dire et juger que la société DMC et Mme L. pouvaient donc légitimement refuser de payer les loyers et

charges en application de l'exception d'inexécution,

- Dire et juger que M. M. ne saurait invoquer un prétendu motif grave, qui résiderait dans le non-paiement des loyers par la société DMC,
- Dire et juger que l'action en contestation du congé délivré le 10 juillet 2007 n'est pas prescrite,
- Constaté la validité de la contestation du congé avec refus de renouvellement délivré le 10 juillet 2007,

Par conséquent :

- Dire et juger que M. M. a fait délivrer le commandement de payer en date du 19 décembre 2006 et le congé du 10 juillet 2007 de parfaite mauvaise [foi],
- Condamner M. M. à verser à la société DMC une indemnité d'éviction équivalente à la somme de 500 000 euros,

Sur l'appel incident,

- Rejeter toutes les demandes de M. M.,
- Confirmer la décision du Tribunal de Grande Instance de Créteil, qui a fixé l'indemnité d'occupation due par Mme L. à compter du terme du bail « au montant du loyer et des charges contractuels »,

En tout état de cause :

- Débouter M. M. de l'ensemble de ses demandes,
- Condamner M. M. à verser la somme de 10.000 euros à la société Discount Moto Center au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens.
- Condamner M. M. à verser la somme de 10.000 euros à Mme L. au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens.

Par ses dernières conclusions signifiées le 2 août 2016 au visa des articles 122 du code de procédure civile, L. 145-41 et L. 145-60 du code de commerce, M. M. demande quant à lui à la cour de :

- dire irrecevables les appelantes en leur prétention à la non reprise du bail par la société DMC et ce en application du principe selon lequel une partie ne peut se contredire dans ses défenses successives au détriment d'autrui,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a exactement retenu que la société DMC avait repris le bail après son immatriculation et débouter les appelants de leurs prétentions contraires,
- confirmer purement et simplement et en toutes ses dispositions le jugement entrepris qui a retenu sa validité, constaté la clause résolutoire acquise depuis sa date d'effet et ordonné l'expulsion de la société DMC et de tous occupants de son chef,
- corrélativement débouter purement et simplement la société DMC et Mme L. de leur exception d'inexécution et partant de toutes leurs demandes à toutes fins qu'elles comportent et de plus fort confirmer également le jugement entrepris de ce chef,
- infirmer le jugement au titre de l'indemnité d'occupation due depuis l'acquisition de la clause résolutoire au 17 janvier 2007 et dire que la société DMC devra régler depuis cette date une indemnité mensuelle qui ne saurait être inférieure au montant atteint à la susdite date et majorée chaque année par l'effet d'une

indexation calculée en fonction de la variation de l'indice INSEE construction.

SUR CE

-Sur la recevabilité des prétentions de la société DMC et de Mme L.

À titre liminaire, M. M. excipe du principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui et fait valoir que la société DMC a revendiqué pendant 10 ans la titularité du bail et que les conclusions développées depuis le 5 décembre 2013 constituent un revirement préjudiciable en ce qu'elles tendent à rendre sans objet les procédures engagées jusqu'alors à l'encontre de la société DMC. Il invoque qu'en délivrant un congé à Mme L., postérieurement à ce revirement, le 26 juin 2013, il a fait mention du fait que cet acte ne vaudrait pas renonciation à soutenir que la société DMC était bien seule locataire des lieux ;

Les appelantes soutiennent que leur comportement procédural n'a pas été constitutif d'un changement de position juridique tel qu'il aurait induit la partie adverse en erreur sur leurs prétentions, qu'elle a toujours conclu à l'absence de reprise du bail par la société Discount Moto Center constituée,

Il ressort des actes de la procédure que l'intimé M. M. était informé de la position des appelantes dès le stade de la première instance et dans le cadre d'actions parallèles l'opposant à la société DMC et à Mme L., qu'il a d'ailleurs fait délivrer un congé avec dénégation du droit à la propriété commerciale à Mme L. elle-même, qu'en toute hypothèse, le défaut de reprise du bail constitue tout au plus un moyen nouveau et non une prétention nouvelle au sens de l'article 564 du code de procédure civile de sorte qu'il était loisible aux appelantes de l'invoquer en cause d'appel, qu'en outre un arrêt de la Cour de cassation intervenu dans une procédure parallèle a pu justifier un changement de stratégie procédurale et l'allégation du défaut de reprise du bail ;

Il s'en infère que l'intimé sera débouté de sa demande formée in limine litis tendant à voir dire irrecevables les appelantes en leur prétention à la non reprise du bail par la société DMC en application du principe de l'estoppel dont la cour rappelle qu'il vise à sanctionner le défaut de loyauté de la partie qui modifie de mauvaise foi, dans un même cadre procédural, le fondement juridique de ses prétentions ou moyens de défense, ce que l'intimé n'établit pas en l'espèce à l'encontre des appelantes ;

-Sur l'existence (ou non) d'une ratification, même implicite, du bail conclu le 15 janvier 1999, par la société DMC

Les appelantes soutiennent à titre principal l'absence de reprise du bail par la société DMC aux termes de ses statuts et le fait que Mme L., seule titulaire du bail, conteste quant à elle les augmentations de loyer opérées. Elles indiquent que la reprise implicite des engagements pris pendant la période de formation d'une société n'est pas admise en jurisprudence, que le bailleur échoue à rapporter la preuve d'une reprise préalable opérée par le biais d'un mandat ou de tout autre acte conférant à Mme L. la qualité pour agir au nom et pour le compte des actionnaires de la société DMC en formation. Elles relèvent également que l'assemblée générale des actionnaires s'est toujours refusée à reprendre le bail postérieurement à l'enregistrement de la société de sorte que Madame L. est seule titulaire du bail ; elles en tirent les conséquences que Mme L. étant seule titulaire du bail, c'est à elle, et non à la société DMC que le commandement du 19 décembre 2006 et le congé du 10 juillet 2007 auraient dû être adressés et que ces deux actes encourent de ce fait la nullité ;

M. M. soutient pour sa part que la société DMC est bien la titulaire du bail depuis son immatriculation et qu'aux termes des statuts de la société DMC, les actionnaires ont approuvé les actes accomplis jusqu'alors pour le compte de la société et que l'assemblée générale a validé le transfert du siège social dans les lieux en cause, de sorte qu'à défaut d'annexion des actes au statut, le bail a pu être tacitement repris ;

Le bail commercial du 15 janvier 1999 pour les locaux situés [...] indique que le bailleur est M. Dan M. et que le preneur est la SARL Discount Moto Center, dont le siège social est à Evry (91), société en cours d'immatriculation au R.C.S.d'Evry représentée par Mme Véronique L., agissant en qualité de gérante pour la

société en cours de formation ;

Dans le chapitre du bail intitulé 'Clauses particulières', il est indiqué 'Le présent bail sera de plein droit transmis au bénéfice de la société dès son immatriculation. En cas de refus d'immatriculation par le registre du commerce ainsi que d'un empêchement de la signature du présent bail, de ce jour à la date de l'immatriculation de la société DMC, le présent bail serait nul de plein droit et réputé n'avoir jamais existé entre les parties qui renoncent respectivement à tout recours de ce fait';

Il ressort de l'extrait Kbis de la société DMC que celle-ci a bien été immatriculée au R.C.S. de Créteil le 30 mars 1999 et dans ses statuts, enregistrés le 11 février 1999, il est indiqué dans le chapitre intitulé 'Jouissance de la personnalité morale', que la société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au RCS, que les associés approuvent les actes accomplis avant ce jour pour le compte de la société en formation, lesquels sont relatés dans un état ci annexé, que toutes ces opérations et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte par le seul fait de son immatriculation au RCS. La gérance est par ailleurs expressément habilitée entre la signature des statuts et l'immatriculation au RCS à passer tous actes et à souscrire tous engagements entrant dans l'objet social et conformes aux intérêts de la société. Ces engagements seront réputés avoir été dès l'origine souscrits par la société après vérification et approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés tenue au plus tard lors de l'approbation des comptes du premier exercice social';

Or, la reprise par la société DMC des engagements pris par Mme L. se présentant lors de la conclusion du bail comme la gérante d'une société en cours de formation se déduit nécessairement des actions en justice que la société DMC n'a diligentées qu'en sa qualité de titulaire du bail pour après avoir installé son siège dans les locaux, en sollicitant d'abord une mesure d'expertise, signant ensuite l'accord transactionnel avec le bailleur le 12 mai 2006 puis enfin en réclamant l'exécution des travaux prescrits par l'expert et obtenant au terme d'un arrêt de cette cour du 10 février 2010 des dommages intérêts en indemnisation de son préjudice subi du fait de l'inexécution desdits travaux, se présentant constamment au cours des différentes instances comme ayant qualité pour agir en tant que titulaire du bail.

L'absence alléguée d'une jonction aux statuts d'un état annexe listant tous les engagements passés pour le compte de la société en formation ou d'un mandat figurant dans les statuts ou par acte séparé attribuant à un associé le pouvoir de passer des actes pour le compte de la société en formation, ou encore d'une assemblée générale des associés après immatriculation de la société décidant de reprendre les actes passés ne peut être invoquée alors que la société a ratifié par son comportement procédural constant et non équivoque en qualité de preneur à bail et sa participation à la transaction avec le bailleur, le contrat de bail ;

Il s'ensuit qu'elle est aujourd'hui mal fondée à se prévaloir de l'inopposabilité du bail à son égard, que le jugement sera confirmé en toutes ses dispositions sauf celle relative au montant de l'indemnité d'occupation qui sera cependant majorée de 20 % à compter d'un délai de deux ans suivant la date d'acquisition de la clause résolutoire.

La procédure entreprise par la société DMC est manifestement dénuée de tout fondement sérieux et contredit ses actions en justice passées ; la témérité dont la société fait preuve en formant appel du jugement sans développer de moyen véritablement sérieux au soutien de son recours caractérise un abus du droit de procéder et justifie l'allocation à M. M. d'une somme de 5 000€ à titre de dommages-intérêts.

La société DMC qui succombe supportera les dépens et paiera à M. M. la somme de 8 000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel en outre de la somme précédemment arbitrée sur ce fondement en première instance.

PAR CES MOTIFS

La cour,

CONFIRME le jugement déferé, sauf en ses dispositions relatives au montant de l'indemnité d'occupation due à compter du constat de la résiliation du bail,

Statuant à nouveau sur le point réformé,

DIT que l' indemnité d'occupation due par la société Discount Moto Center sera majorée de 20% à compter de l'expiration d'un délai de deux ans courant depuis la date de résiliation du bail et jusqu'à ce que la société Discount Moto Center et tout occupant de son chef ait quitté les lieux,

CONDAMNE la société Discount Moto Center à payer à M. M. la somme de 5 000 euros à titre de dommages intérêts pour procédure abusive et celle de 8 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

DÉBOUTE les parties de leurs autres demandes,

CONDAMNE la société Discount Moto Center aux dépens qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LA PRESIDENTE

S. CAYRE C. BARTHOLIN

Décision antérieure

▪ Tribunal de Grande Instance Créteil 1er Septembre 2014 11/01644

© LexisNexis SA