

Cour d'appel

Paris
Pôle 5, chambre 3
16 Juin 2021
Répertoire Général : 19/00908

Contentieux Judiciaire

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRET DU 16 JUIN 2021

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/00908 - N° Portalis 35L7-V-B7D-B7CXV

Décision déferée à la Cour : Jugement du 30 Octobre 2018 -Tribunal de Grande Instance de Bobigny - RG n° 18/04164

APPELANTS

Monsieur Yassine L. exerçant en nom personnel sous le nom commercial YAS'S MOTORS

né le 15 septembre 1991 à [...]

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 804 256 899

[...]

[...]

Représenté par Me Jean-Richard N. de la SELARL RICHARD AVOCAT, avocat au barreau de PARIS, toque : D1702

Madame Fathma M. épouse L.

née le 19 juillet 1958 à [...]

[...]

[...]

Représentée par Me Jean-Richard N. de la SELARL RICHARD AVOCAT, avocat au barreau de PARIS, toque : D1702

INTIME

Monsieur DIDIER LE G.

né le 02 Juin 1965 à [...]

[...]

[...]

Représenté par Me Isabelle H., avocat au barreau de PARIS, toque : A0084, avocat postulant

Assisté de Me Laurence D., avocat au barreau de PARIS, toque D 1666, avocat plaidant substitué par Me Katia DA C., avocat au barreau de PARIS, toque D 16666, avocat plaidant

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 16 Mars 2021, en audience publique, devant la cour composée de :

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Elisabeth GOURY, conseillère

qui en ont délibéré,

un rapport a été présenté à l'audience dans les conditions prévues par l'[article 804 du code de procédure civile](#).

Greffière, lors des débats : Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE

ARRET :

- 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 Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame Marie-Gabrielle de La REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par la magistrate signataire.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 17 mars 2016 conclu avec 'la société YAS 'S MOTORS (...) représentée par Yassine L.', M. Didier LE G. a consenti un bail commercial dérogatoire portant sur un local à usage d'atelier et une parcelle situés [...] (93) en vue de l'exercice de l'activité de commerce et réparation de motocycles.

Le bail a été conclu pour une durée courant du 18 mars 2016 au 30 avril 2017 moyennant un loyer annuel de 7.200 € hors charges payable d'avance et mensuellement, soit 600 € par mois.

Le même jour, Mme Fathma L. a signé un acte de caution solidaire en faveur du bailleur.

Courant avril 2017, M. LE G. a accepté de renouveler le bail pour une durée de 6 mois supplémentaires courant du 1er mai 2017 au 31 octobre 2017.

Les lieux n'ayant pas été libérés au terme du bail, M. LE G., par la voix de son conseil, a mis M. L. en demeure de lui restituer les clefs sous 48 heures et de lui payer un arriéré locatif de 3.000 € par lettre recommandée avec accusé de réception du 13 décembre 2017.

Ce courrier n'a toutefois pas été réclamé par son destinataire.

Le 11 janvier 2018, M. LE G. a fait signifier à M. L. une sommation d'avoir à quitter les lieux.

Par acte d'huissier de justice du 21 mars 2018, M. LE G. a fait assigner M. et Mme L. devant le tribunal de grande instance de Bobigny.

Par jugement en date du 30 octobre 2018, le tribunal de grande instance de Bobigny a :

Dit M. Yassine L. déchu de tout titre d'occupation des locaux situés [...] (93) depuis le 1er novembre 2017 ;

Ordonné à M. Yassine L. de libérer les lieux précités ;

Dit qu'à défaut de départ volontaire, M. Yassine L. pourra être expulsé à la requête de M. Didier LE G., 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 M. Yassine L. trouvés dans les lieux lors de l'expulsion pourront être déposés par M. Didier LE G. dans tout garde-meuble de son choix, aux frais et risques de M. Yassine L. ;

Dit que le sort des meubles sera régi conformément aux [articles R. 433-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution](#) ;

Fixé le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation due par M. Yassine L. à M. Didier LE G., à compter du 1er novembre 2017 et jusqu'à la libération effective des lieux, au montant du dernier loyer, soit 600 €, outre toutes les charges exigibles conformément au bail expiré ;

Condamné M. Yassine L. à payer à M. Didier LE G. la somme de 8.444 € à titre d'arriéré de loyers, indemnités d'occupation et charges selon décompte arrêté au mois de juin 2018 inclus, outre les intérêts au taux légal sur la somme de 3.000 € à compter du 13 décembre 2017, puis sur la somme de 5.400 € à compter du 21 mars 2018, puis sur la somme de 8.444 € à compter du 21 juin 2018 ;

Condamné M. Yassine L. à payer à M. Didier LE G. la somme de 1.500 € au titre de l'[article 700 du code de procédure civile](#) ;

Débouté M. Didier LE G. du surplus de ses demandes à l'encontre de M. Yassine L. ;

Débouté M. Didier LE G. de l'ensemble de ses demandes à l'encontre de Mme Fathma L. ;

Condamné M. Yassine L. aux dépens ;

Ordonné l'exécution provisoire de la décision en toutes ses dispositions.

Par déclaration en date du 12 janvier 2019, M. Yassine L. et Mme Fathma M. ont interjeté appel de ce jugement.

Dans leurs dernières conclusions notifiées par le RPVA le 9 avril 2019, M. Yassine L. et Mme Fathma M. demandent à la Cour de :

Infirmier dans son intégralité le jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Bobigny en date du 30 octobre 2018 ;

Octroyer aux parties appelantes le statut des baux commerciaux.

En conséquence :

- Ordonner le maintien des parties appelantes dans les locaux loués ou à défaut condamner M. LE G. à verser aux consorts L. l'octroi d'une indemnité d'éviction ;
- Condamner M. LE G. à verser aux consorts L. la somme de 30.000€ à titre de dommages et intérêts inhérents à la perte de chiffre d'affaires ;
- Condamner M. LE G. à verser aux consorts L. la somme de 10.000€ pour défaut de jouissance paisible ;
- Condamner M. LE G. à verser aux consorts L. la somme de 2.000€ sur le fondement de [l'article 700 du Code de procédure civile](#) ;
- Condamner M. LE G. aux entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions le notifiées par le RPVA le 3 juillet 2019, M. Didier LE G. demande à la Cour de :

Vu les dispositions de la [loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989](#),

Vu les [articles L. 411-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution](#),

Vu [l'article 515 du CPC](#),

Vu le contrat de bail signé entre les parties et le commandement visant la clause résolutoire délivré,

Recevoir M. LE G. en ses conclusions et l'y disant bien fondé ;

A titre liminaire,

Dire Mme L. irrecevable en son appel et en ses demandes formées à l'encontre de M. LE G. ;

Sur le fond,

Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Débouter M. et Mme L. de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;

Statuant à nouveau,

Dire et juger que nonobstant la restitution des clés par M. L. en date du 12 avril 2019, les lieux demeurent occupés de son chef à raison des déchets demeurés sur place et non débarrassés ;

Condamner M. L., en sa qualité de commerçant exerçant en son nom personnel sous le nom commercial « YAS'S MOTORS », à payer à l'intimé :

- la somme provisionnelle de 16.662 €, correspondant à l'arriéré de loyers et indemnités d'occupation dus au 1er juillet 2019 inclus, avec intérêts de droit à compter du 13 décembre 2017, date de la mise en demeure sur la somme de 3.000 €, et à compter de la présente assignation pour le surplus, somme à parfaire au jour de l'audience y compris en l'absence des défendeurs ;
- une somme mensuelle égale au montant du loyer courant indexable et des charges, à compter du terme du bail, et jusqu'au départ effectif des lieux, et ce à titre d'indemnité d'occupation ;
- le tout majoré de 10 %, conformément à la clause pénale contractuelle ;
- 3 000 € au titre de [l'article 700 du CPC](#), outre les dépens d'appel dont distraction au profit de Me Isabelle H. sur son affirmation de droit.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 14 janvier 2021.

MOTIFS DE LA DECISION

A titre liminaire, la cour rappelle que les demandes tendant à voir dire et juger ne constituent pas des prétentions au sens de [l'article 4 du code de procédure civile](#) de sorte que la cour n'en est pas saisie.

Sur la recevabilité de l'appel de Mme Fathma L. :

M. Didier LE G. invoque le défaut d'intérêt de Mme Fathma M. épouse L. à interjeter appel dès lors qu'aucune condamnation n'a été prononcée à son encontre par le jugement entrepris.

Il résulte des dispositions de [l'article 914 du code de procédure civile](#) que le conseiller de la mise en état a compétence exclusive pour se prononcer sur la recevabilité de l'appel y compris pour ce qui concerne le défaut d'intérêt et que les parties ne sont plus recevables à invoquer l'irrecevabilité de l'appel après son dessaisissement à moins que la cause ne survienne ou ne soit révélée postérieurement.

Il s'ensuit que M. Didier LE G. qui n'a pas usé de la faculté de saisir le conseiller de la mise en état afin qu'il soit statué sur l'irrecevabilité de l'appel de Mme Fathma M. épouse L., attrait en la cause en première instance en sa qualité de caution et à l'encontre de laquelle aucune condamnation n'a été prononcée, est irrecevable à se prévaloir de la fin de non recevoir constituée par le défaut d'intérêt de cette dernière à interjeter appel du jugement entrepris.

Sur le maintien allégué du bail :

Pour solliciter l'infirmité du jugement entrepris, l'appelant fait valoir qu'il a été laissé dans les lieux au terme du bail dérogatoire venant à expiration le 30 avril 2017 et qu'aucun nouveau bail dérogatoire n'a été signé ni renouvelé. Il considère dès lors qu'un bail statutaire a pris naissance et que le bailleur n'a d'autre choix que de poursuivre ce bail ou de lui verser une indemnité d'éviction.

M. Didier LE G. se réfère à la motivation du jugement entrepris, faisant valoir qu'il a accepté de renouveler le bail dérogatoire expirant le 30 avril 2017 pour une durée de six mois et que dès avant l'échéance du bail dérogatoire renouvelé, il a manifesté son intention de ne pas voir le preneur se maintenir dans les lieux, soit avant l'expiration du délai d'un mois prévu par les dispositions de [l'article L. 145-5 alinéas 2 et 3 du code de commerce](#).

La cour rappelle que selon les dispositions de [l'article L. 145-5 du code de commerce](#), les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est régi par les dispositions du présent chapitre.

Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

En l'espèce, M. Didier LE G. et la société YAS'S MOTORS ont conclu le 17 mars 2016 un bail intitulé 'bail commercial dérogatoire de 12 mois' commençant à courir le 18 mars 2016 pour se terminer le 30 avril 2017, la cour renvoyant à la motivation non critiquée du jugement entrepris qui a considéré que le preneur en titre est M. Yassine L. commerçant exerçant à titre individuel.

La cour relève à l'instar du premier juge que les échanges de courriers électroniques intervenus entre M. Didier LE G. et le preneur, et notamment les messages du preneur en date des 4 et 18 avril 2017 et du bailleur en date du 12 avril 2017, soit avant l'expiration dudit bail, établissent que les parties ont convenu de renouveler ce bail dérogatoire pour une durée de six mois. Il s'ensuit que M. Yassine L. ne peut prétendre qu'un bail statutaire a pris naissance à l'expiration de ce premier bail dérogatoire du fait de son maintien dans les lieux postérieurement à la date du 30 avril 2017 alors que les parties ont entendu conclure un nouveau bail dérogatoire de six mois venant à expiration le 31 octobre 2017.

Il résulte des pièces du dossier que par courriel du 20 septembre 2017 le bailleur a rappelé au preneur que son bail précaire prolongé de six mois venait à expiration le 31 octobre 2017, lui fixant rendez-vous à cette même date à 13 heures pour dresser l'état des lieux de sortie ; que sans réponse du locataire, il a proposé le 30 octobre 2017 un nouveau rendez-vous, le 9 ou le 10 novembre 2017 à la convenance du locataire ; que suivant message du 7 novembre 2017, il a informé le preneur que l'état des lieux de sortie aurait lieu le 9 novembre 2017 avec ou sans sa présence ; que suivant message du même jour, le preneur a indiqué ne pas avoir débarrassé toutes ses affaires et a proposé de finir de débarrasser les lieux avant la fin du mois de décembre afin de faire l'état des lieux de sortie ; que par courriel du 8 novembre 2017, M. Didier LE G. s'est opposé à ce délai en indiquant 'je maintiens ma position à savoir que vous n'êtes plus locataire de l'atelier et que j'exige que vos affaires soient débarrassées ; que le 9 novembre 2017, le preneur a annulé le rendez-vous fixé au motif que ses affaires se trouvaient encore sur place ainsi que son chien, précisant qu'il y aura lieu de fixer un autre rendez-vous et revendiquant le droit à un préavis de six mois ; que par lettre recommandée du même jour le bailleur a reporté l'état des lieux de sortie à la date du 17 novembre 2017 afin de permettre au preneur de déménager ses dernières affaires ; que par lettre recommandée du 13 décembre 2017, le conseil du bailleur a mis en demeure M. Yassine L. de restituer les clés et de lui régler l'arriéré de loyers et les indemnités d'occupation des mois de novembre et décembre 2017, une sommation de quitter les lieux lui étant délivrée les 11 et 15 janvier 2018.

Il résulte de l'ensemble de ces constatations que dès avant la date d'expiration du bail dérogatoire fixée au 31 octobre 2017, le bailleur a fait connaître au preneur, de façon expresse et non équivoque, sa volonté de le voir quitter les lieux et son opposition à son maintien dans les lieux et que cette position lui a été systématiquement réitérée, M. Yassine L. invoquant vainement aux termes de son courriel du 9 novembre 2017 l'absence de congé notifié par lettre recommandée six mois à l'avance, le premier juge ayant à juste titre relevé que ce préavis n'est imposé par le bail qu'en cas de résiliation anticipée alors qu'en l'espèce le bail a pris fin par l'arrivée de son terme contractuel et que les stipulations du bail dispensent expressément le preneur de donner congé en cette hypothèse, la cour relevant que ce moyen n'est plus soutenu en cause d'appel.

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a retenu que M. Yassine L. est occupant sans droit ni titre depuis le 1er novembre 2017 et ordonné son expulsion et celle de tous occupants de son chef. M. Yassine L. sera par voie de conséquence débouté de sa demande d'indemnisation du préjudice découlant de son éviction.

Sur le trouble de jouissance allégué :

M. Yassine L. invoque la violation par le bailleur des dispositions de [l'article 1719 du code civil](#) lui imposant d'assurer au preneur la jouissance paisible des lieux loués, se prévalant d'un constat d'huissier dressé le 7 mars 2018 visant l'absence d'électricité, l'existence de fils volants, l'absence d'eau et une végétation en provenance du fonds voisin entravant l'accès au terrain.

M. Didier LE G. oppose à M. Yassine L. l'absence de toute réclamation antérieure reposant sur ce fondement et le défaut de justification d'un quelconque préjudice, invoquant à son tour les nuisances causées par ce dernier au voisinage.

La cour relève que M. Yassine L. qui sollicite l'indemnisation d'un trouble de jouissance ne justifie ni même n'allègue d'une quelconque réclamation qu'il aurait adressée au bailleur pendant la durée de leurs rapports locatifs, les constatations dont il se prévaut étant postérieures à l'expiration du bail. L'absence d'une quelconque réclamation démontre le peu de sérieux de ce moyen alors même que le jugement rendu le 19 mars 2018 par le tribunal d'instance du Raincy retient que M. Yassine L. est à l'origine de nuisances à l'égard de ses voisins constituées des bruits générés par son activité, des déjections canines et le dépôt de multiples objets encombrants gênant l'accès de ses voisins à leur pavillon.

M. Yassine L. sera en conséquence débouté de sa demande de dommages-intérêts pour trouble de jouissance.

Sur l'arriéré de loyers et indemnités d'occupation :

M. Didier LE G. sollicite l'actualisation de la dette et fait valoir que si les clés ont été restituées le 23 avril 2019, les locaux restent encombrés de sorte que l'indemnité d'occupation continue à courir.

La cour relève que les clés ont été restituées par le preneur dans le cadre de la procédure d'expulsion initiée par le bailleur sur le fondement du jugement entrepris signifié le 17 décembre 2018, après délivrance d'un commandement de quitter les lieux et établissement d'un procès-verbal de tentative d'expulsion. Un procès-verbal de reprise des lieux vides et abandonnés ayant été établi par huissier les 12, 15 et 23 avril 2019 au visa des [articles L. 451-1 et R. 451-1 et R. 451-3 du code des procédures civiles d'exécution](#), M. Didier LE G. ne peut prétendre continuer à percevoir une indemnité d'occupation postérieurement à cette date du 23 avril 2019.

Au vu du décompte produit, les loyers des mois de juillet 2017 à octobre 2017 (600 x 4) sont demeurés impayés de même que les indemnités d'occupation de la période allant de novembre 2017 au 23 avril 2019, ladite indemnité ayant été justement évaluée au montant du dernier loyer par le premier juge (600 x 17) + (600 x 23/30), soit un arriéré de 13.060 euros auquel il convient d'ajouter le montant de l'impôt foncier incluant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères contractuellement mis à la charge du preneur, soit la somme 1.862 euros pour les années 2016 à 2018 suivant justificatifs produits.

M. Yassine L. sera donc condamné au paiement de la somme de 14.924 euros.

M. Didier LE G. demande que cette somme soit majorée de 10 % au visa de la clause pénale contractuelle. La cour relève cependant que le bail dérogatoire conclu le 17 mars 2016 ne prévoit pas une pénalité de 10 % des sommes dues mais l'application d'un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues ; que M. Didier LE G. ne développe en cause d'appel aucun moyen tendant à remettre en cause l'appréciation du caractère manifestement excessif de ce taux contractuel faite par le premier juge au regard du taux de l'inflation. Il s'ensuit que le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a écarté l'application de cette pénalité et y a substitué le taux légal, la somme de 14.924 euros portant intérêts au taux légal dans les termes du jugement entrepris à hauteur de 8.444 euros et du 3 juillet 2019, date de notification des conclusions d'actualisation, pour le surplus de la condamnation pécuniaire.

Sur les demandes accessoires :

M. Yassine L. qui succombe en son appel supportera les dépens de première instance et d'appel et sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure sera confirmée.

Il convient d'autoriser la distraction des dépens conformément aux dispositions de l'[article 699 du code de procédure civile](#).

Il est par ailleurs équitable de contraindre M. Yassine L. à participer à concurrence de 2.000 euros aux frais irrépétibles exposés par M. Didier LE G. en la présente instance.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement, par mise à disposition, contradictoirement,

Déclare irrecevable la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt de Mme Fathma M. épouse L. à interjeter appel,

Confirme le jugement entrepris sauf sur le quantum de la condamnation pécuniaire prononcée à l'encontre de M. Yassine L. au titre de l'arriéré,

Infirmité de ce chef,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Condamne M. Yassine L. à payer à M. Didier LE G. la somme de 14.924 euros au titre de l'arriéré de loyers, indemnités d'occupation et charges arrêté au 23 avril 2019, avec intérêts au taux légal à compter du 13 décembre 2017 sur 3.000 euros puis du 21 mars 2018 sur 5.400 euros, puis du 21 juin 2018 sur 8.444 euros et enfin du 3 juillet 2019 sur la totalité de la somme,

Condamne M. Yassine L. à payer à M. Didier LE G. la somme de 2.000 euros au titre de l'[article 700 du code de procédure civile](#),

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

Condamne M. Yassine L. aux dépens d'appel dont distraction au bénéfice de Maître Isabelle H. conformément aux dispositions de l'[article 699 du code de procédure civile](#).

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Décision antérieure

Tribunal de Grande Instance Bobigny 30 Octobre 2018 18/04164

© LexisNexis SA