

**Cour d'appel
Montpellier
Chambre 5, section A**

8 Janvier 2015

Infirmation

N° 13/07743

Classement : 

Contentieux Judiciaire

Numéro JurisData : 2015-012876

Résumé

Si le bailleur a introduit l'action en résiliation du bail commercial conformément au délai de trois mois prescrit par l'article L. 622-14 2° du Code de commerce, en revanche le droit de résiliation reconnu à ce dernier à l'expiration du délai légal ne peut plus être exercé lorsque la transmission du droit au bail à un tiers a été décidée par une décision irrévocable ordonnant la vente du fonds de commerce, tel est bien le cas en l'espèce. En effet, le tribunal de commerce a déclaré irrecevable l'opposition formée par la société bailleresse à l'encontre de l'ordonnance du 30 octobre 2013 autorisant le liquidateur à céder le fonds de commerce et la bailleresse n'a pas interjeté appel. Le droit de résiliation pour défaut de paiement des loyers postérieurs au jugement d'ouverture ou pour des manquements aux obligations contractuelles constatées postérieurement à ce jugement ne peut donc plus être exercé.

Grosse + copie

délivrées le

à

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

5° Chambre Section A

ARRET DU 08 JANVIER 2015

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/07743

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 11 AVRIL 2013

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MONTPELLIER

N° RG 13/30110

APPELANTE :

SCI CARI Agissant en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié ès qualité audit siège

représentée par Me Jean-Louis D. de la SELARL ACCESSIT, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat
postulant et assisté de Me D. substituant Me V. avocat au barreau de MARSEILLE, avocat plaisant

INTIME :

Maître Vincent A. es qualité de liquidateur judiciaire de la société LE CHALET SUISSE LE VALAISAN SARL

de nationalité Française

représenté par Me Denis B., avocat au barreau de MONTPELLIER

INTERVENANTE :

SARL ANGE MARINE rcs de Montpellier sous le N° 799 195 961 , prise en la personne de son gérant en exercice
domicilié ès qualité au siège social

représentée par Me Didier D., avocat au barreau de MONTPELLIER

ORDONNANCE DE CLOTURE DU 12 Novembre 2014 révoquée par ordonnance de clôture en date du 18
novembre 2014 qui a clôturé à nouveau

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du Code de Procédure civile, l'affaire a été débattue le 18
NOVEMBRE 2014, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Bernard BETOUS,
Vice Président placé, chargé du rapport

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

Monsieur Daniel MULLER, Président de Chambre

Madame Marie CONTE, Conseiller

Monsieur Bernard BETOUS, Vice Président placé

Greffier, lors des débats : Mme Ginette DESPLANQUE

ARRET :

- Contradictoire.

- prononcé publiquement 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 Monsieur Daniel MULLER, Président de Chambre, et par Mme Ginette DESPLANQUE, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

FAITS et PROCEDURE ' MOYENS et PRETENTIONS DES PARTIES

Selon acte sous seing privé en date du 30 septembre 1999, la Société Civile Immobilière (SCI) Cari a donné à bail commercial pour une de 9 ans à compter du 1er septembre 1999, des locaux à usage de bar-restaurant situés dans la [...] à la société Le Chalet Suisse-Le Valaisan, placée en redressement judiciaire par jugement du tribunal de commerce de Montpellier prononcé le 27 juillet 2011.

Le bail prévoit notamment, à titre de clause résolutoire, qu'à défaut de respect des clauses contractuelles ou du paiement des loyers et charges et un mois après un commandement demeuré infructueux, il serait résilié de plein droit, une simple ordonnance de référé suffisant alors à contraindre le locataire à quitter les lieux loués.

La SCI Cari a fait délivrer à la SARL Le Chalet Suisse-Le Valaisan le 12 novembre 2012 un commandement de payer la somme de 30 253,90 euro au titre des loyers des mois d'avril 2012 et novembre 2012, outre la taxe foncière 2012, et d'avoir à respecter les stipulations contractuelles du bail, notamment celles concernant l'entretien et le réparation des lieux loués.

Suivant exploit d'huissier en date du 14 janvier 2013, la société bailleusesse a assigné la SARL Le Chalet Suisse-Le Valaisan et son administrateur judiciaire, Maître Olivier F., devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Montpellier, d'une demande tendant à voir constater le non-paiement des loyers et le défaut d'entretien des locaux et obtenir, en conséquence, la résiliation du bail commercial par le jeu de la clause résolutoire et l'expulsion de la société Le Chalet Suisse-Le Valaisan. Cette assignation a été régulièrement dénoncée le même jour, à Maître Vincent A., ès qualités de mandataire judiciaire de la société Le Chalet Suisse-Le Valaisan.

Par ordonnance contradictoire en date du 11 avril 2013, le juge des référés du tribunal de grande instance de Montpellier a statué ainsi:

- au principal renvoyons les parties à se pourvoir, mais dès à présent :

- suspendons les effets de la clause la clause résolutoire rappelée dans le commandement en date du 12 novembre 2012 et autorisons la SARL Le Chalet Suisse-Le Valaisan à s'acquitter de sa dette, en une mensualité en sus du loyer courant soldant la dette en principal, intérêts et frais ;

- disons qu'en cas de défaillance du locataire dans le règlement de la somme due :

' il ne sera plus sursis à l'exécution des poursuites à l'égard de la SARL Le Chalet Suisse-Le Valaisan,

' le bail sera résilié de plein droit à la date de la défaillance,

' il pourra être procédé à l'expulsion de la SARL Le Chalet Suisse-Le Valaisan et des occupants de son chef, avec, si besoin est, l'assistance de la force publique et d'un serrurier,

' la SARL Le Chalet Suisse-Le Valaisan sera alors condamnée à payer, à compter de la résiliation et jusqu'à la date de libération des lieux, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer pratiqué augmenté des charges ;

- disons que si le locataire se libère dans les délais, la clause résolutoire sera réputée ne pas avoir joué ;

- condamnons la SARL Le Chalet Suisse-Le Valaisan à payer à la SCI Cari, la somme de 800 euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- la condamnons aux dépens, qui comprendront le coût du commandement de payer.

Par jugement du tribunal de commerce de Montpellier du 5 juillet 2013 , la SARL Le Chalet Suisse-Le Valaisan était placée en liquidation judiciaire.

Selon ordonnance du 30 octobre 2013, le juge-commissaire a autorisé la vente du fonds de commerce à la société Stelaupo, aux droits de laquelle vient la SARL Ange Marine.

Par jugement du tribunal de commerce de Montpellier du 20 décembre 2013 , à ce jour définitif, la SCI Cari a été déboutée de son opposition à l'encontre de l'ordonnance du juge-commissaire du 30 octobre 2013.

Suivant acte authentique du 22 avril 2014, dénoncé à la bailleresse le 29 avril 2014, le fonds de commerce de café-restaurant situé et exploité à [...], connu sous l'enseigne Le Chalet Suisse-Le Valaisan, était cédé à la SARL Ange Marine.

*

* *

*

La Société Civile Immobilière Cari a régulièrement interjeté appel de cette ordonnance en vue de sa réformation, demandant à la cour, selon conclusions reçues par voie électronique le 17 novembre 2014, de :

- débouter Maître Vincent A., ès qualités de liquidateur de la SARL Le Chalet Suisse-Le Valaisan, de l'ensemble de ses demandes ;

- débouter la SARL Ange Marine de l'ensemble de ses demande;

- dire et juger son action recevable et bien fondée ;

- constater l'action de la clause résolutoire, par application de l'article 145-41 du code de commerce ;

- ordonner, en conséquence, l'expulsion de Maître Vincent A., ès qualités de liquidateur de la SARL Le Chalet Suisse-Le Valaisan, exerçant sous l'enseigne « Le Chalet Suisse », ainsi que l'expulsion de tous occupants de son chef en ce compris la SARL Ange Marine, du local commercial qu'elle occupe au sein de la [...] et ce, au besoin avec l'appui de la force publique ;

- fixer le montant de l'indemnité d'occupation au double de la somme antérieurement exigée à titre de loyer et charges, soit 9.005euro x 2, soit la somme de 18.010 euro ;

- condamner Maître Vincent A., ès qualités, à lui payer la somme de 3.000 euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

La SCI appelante fait essentiellement valoir que :

- son action tendant à l'acquisition de la clause résolutoire est recevable, y compris au regard des procédures collectives de la société Le Chalet Suisse-Le Valaisan et notamment au vu des articles L.622-12 et L.622-13 du code de commerce,

- le preneur n'a pas entretenu les lieux loués, comme en atteste les procès-verbaux de constat d'huissier qu'elle a fait établir, alors que le contrat de bail prévoit une obligation d'entretien et de réparation des lieux loués,

- la société Ange Marine ne les a pas davantage entretenus à son tour, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment,

- le montant des loyers dus au jour de la procédure collective est très important, supérieur à 150.000 euro,

- les manquements du preneur sont particulièrement graves, puisqu'ils sont d'ordre sécuritaire, hygiénique et sanitaire, alors que l'établissement reçoit du public et sert de la nourriture à ses clients.

*

* *

*

De son côté, Maître Vincent A., ès qualités de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de la société Le Chalet Suisse-Le Valaisan a conclu à l'irrecevabilité des demandes de la SCI Cari au visa des articles L.622-14 et L.622-12 du code de commerce, et subsidiairement à la confirmation de l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions en condamnant la bailleresse à lui verser, ès qualités, la somme de 1.800 euro en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Le liquidateur judiciaire soutient en substance que :

- les demandes de la SCI Cari sont irrecevables au regard des dispositions des articles L.622-14 et L.622-12 du code de commerce,

- le preneur a utilisé les lieux de façon tout à fait normale et les photographies annexées aux constats d'huissier ne prouvent que l'état de vétusté du bien loué, qui n'est aucunement imputable au locataire,

- la suspension des effets de la clause résolutoire s'impose, dès lors que le preneur est de bonne foi et qu'il est justifié de l'état actuel du local par un procès-verbal de constat du 4 novembre 2014 qui met en lumière le parfait état d'entretien du bien, que ce soit à l'extérieur ou à l'intérieur.

*

* *

*

Pour sa part, la SARL Ange Marine et son représentant légal, Monsieur Paolo C. DE A. demandent à la Cour, en l'état de ses conclusions reçues par voie électronique le 17 novembre 2014, de déclarer les demandes de la SCI Cari irrecevables, et subsidiairement de confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions en condamnant la bailleuse à leur verser la somme de 6 000 euro en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

La société Ange Marine, cessionnaire du bail commercial, soutient principalement que :

- les motifs et les moyens de la procédure de référé engagée par la SCI Cari sont inopposables à son encontre,

- la SCI Cari a refusé de faire valoir ses droits dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire,

- les locaux sont désormais dans un parfait état d'entretien,

- rien ne s'oppose à la régularisation de la situation et à ce que les effets de la clause résolutoire soient suspendus.

L'ordonnance de clôture, initialement fixée au 12 novembre 2014, a été révoquée et la procédure à nouveau clôturée le 18 novembre 2014, au seuil des débats et avec l'accord des parties pour satisfaire au respect du principe de la contradiction.

MOTIFS DE LA DECISION

La SCI Cari poursuit la résiliation du bail commercial dont s'agit par le jeu de la clause résolutoire insérée au bail pour défaut de paiement des loyers des mois d'avril et novembre 2012, outre la taxe foncière 2012, et pour défaut d'entretien des locaux durant l'année 2012, en l'état des procès-verbaux de constat qu'elle a fait établir par un huissier de justice le 23 mai 2012 et le 29 octobre 2012.

L'action introduite par la société bailleuse devant le juge des référés a donc pour cause des loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture. Pareillement, le défaut d'entretien invoqué par la SCI Cari a été constaté par elle postérieurement au jugement d'ouverture du preneur.

Il résulte des dispositions de l'article L.622-14 2° du code de commerce, que l'action en résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, ne peut être engagée avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter du jugement d'ouverture.

La SCI Cari ayant engagé son action suivant exploits d'huissier délivrés à sa locataire et à son administrateur judiciaire et dénoncés au mandataire judiciaire le 14 janvier 2013, soit après l'expiration du délai de trois mois prévu par ce texte, la fin de non-recevoir soulevée par le liquidateur et la société Ange Marine doit être écartée.

En revanche, le droit de résiliation reconnu au bailleur à l'expiration d'un délai de trois mois suivant le jugement d'ouverture pour défaut de paiement des loyers postérieurs à ce jugement ne peut plus être exercé lorsque la transmission du droit au bail à un tiers a été décidée par une décision irrévocable ordonnant la vente du fonds de commerce.

Tel est bien le cas en l'espèce, puisque par ordonnance du 30 octobre 2013, le juge-commissaire a autorisé le liquidateur à céder le fonds de commerce exploité par la SARL Le Chalet Suisse-Le Valaisan à la société Stelaupo, aux droits de laquelle vient la SARL Ange Marine, pour le prix de 60 000 euro.

Si cette ordonnance a fait l'objet d'une opposition de la part de la SCI Cari, bailleresse, en date du 13 novembre 2013, par jugement en date du 20 décembre 2013, le tribunal de commerce de Montpellier a déclaré cette opposition irrecevable et le bailleur n'a pas interjeté appel à l'encontre de cette décision dans le délai légal, suite à la signification de ce jugement intervenue à la requête du liquidateur, le 29 janvier 2014.

Le droit de résiliation reconnu au bailleur par les dispositions de l'article L.622-14 2° du code de commerce pour défaut de paiement des loyers postérieurs au jugement d'ouverture ou pour des manquements aux obligations contractuelles constatées postérieurement à ce jugement, ne peut donc plus être exercé par la SCI Cari.

Il y a donc lieu de réformer l'ordonnance entreprise et de déclarer la SCI Cari, irrecevable en ses demandes.

Aucune considération d'équité ne commande d'allouer à l'une quelconque des parties une somme au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En revanche, la SCI Cari qui succombe sur ses moyens d'appel, supportera les dépens.

PAR CES MOTIFS,

La cour, statuant publiquement et contradictoirement,

Infirme l'ordonnance dont appel en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau :

Déclare la Société Civile Immobilière Cari, irrecevables en ses demandes,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la Société Civile Immobilière Cari aux dépens de première instance et d'appel et pour ces derniers, autorise les avocats de la cause à en recouvrer le montant aux conditions et formes de l'article 699 du Code de procédure civile.

Décision Antérieure

.. Tribunal de grande instance Montpellier du 11 avril 2013 n° 13/30110

La rédaction JurisData vous signale :

Législation :

.. Code(s) visé(s) par la décision : C. com., art. L. 622-14

..

Note(s) de la Rédaction :

Critère(s) de sélection : contentieux courant, décision très motivée

Abstract

❖ Procédures collectives, redressement judiciaire du preneur, sort du contrat en cours, sort du bail de l'immeuble affecté à l'activité de l'entreprise, vente du fonds de commerce, résiliation judiciaire du bail commercial (non), motif, transmission du droit au bail à un tiers, caractère irrévocable de la décision de vente du fonds de commerce.