

CA Paris, 1, 2, 11-01-2018, n° 17/10733, Infirmerie partielle

Article, 954, CPC

Article, 809, CPC

Article, 960, CPC

Article, 961, CPC

Article, 696, CPC

Personne morale

Huissier

Ordre public

Président d'un tribunal

Accord d'une provision

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS Pôle 1 - Chambre 2 ARRÊT DU 11 JANVIER 2018 (n° 19, 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général 17/10733

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 21 Mars 2017 - Tribunal de Grande Instance de CRÉTEIL - RG n° 17/00068

APPELANTE

SCI / ██████████

prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité au siège

SAINT MANDE

N° SIRET ██████████

Représentée par Me ██████████ de la SCP ██████████, avocat au barreau de PARIS, ██████████

Assistée de Me Manon ..., substituant Me ██████████ de la SCP ██████████ avocat au barreau de PARIS, ██████████

INTIMÉE ET APPELANTE INCIDENTE

SAS / ██████████

prise en la personne de son Président domicilié en cette qualité audit siège

SAINT MANDE

N° SIRET ██████████

Représentée par Me ██████████ de la SCP ██████████, avocat au barreau de PARIS, ██████████

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 06 Décembre 2017, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. [REDACTED] Président, chargé du rapport.

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

M. [REDACTED] Président

Mme [REDACTED] Conseillère

Mme [REDACTED] Présidente

Qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats Mme [REDACTED]

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 M. [REDACTED], président et par M. [REDACTED], greffier.

EXPOSÉ DU LITIGE

En vertu d'un contrat sous seing privé en date du 26 septembre 1996, la société [REDACTED] aux droits de laquelle se trouve la SCI [REDACTED] a donné à bail à la société [REDACTED] devenue la SAS [REDACTED] des locaux commerciaux situés à Saint-Mandé. Ce bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans à compter du 1er novembre 2005.

Par acte du 28 novembre 2016, la SCI [REDACTED] a fait assigner la SAS [REDACTED] devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Créteil afin de la voir condamner à lui payer une provision sur loyers impayés et la taxe foncière 2016.

Par ordonnance contradictoire rendue le 21 mars 2017, le président du tribunal de grande instance de Créteil a dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes de la SCI [REDACTED] et la demande reconventionnelle de la SAS [REDACTED] en remboursement des provisions sur charges et a condamné la SCI [REDACTED] aux dépens.

Le premier juge a fondé sa décision sur les motifs suivants :

- la vente des lieux étant intervenue le 17 octobre 2016, la SCI [REDACTED] a qualité à agir en recouvrement des loyers du 3ème et 4ème trimestre, ces loyers étant payables à terme à échoir ;

- l'obligation du preneur de payer la somme réclamée par le bailleur apparaît sérieusement contestable dès lors que ce dernier a été condamné par jugement du tribunal de grande instance de Créteil rendu le 2 mai 2016 à lui payer la somme de 57 302 euros et qu'il appartient au seul juge du fond de statuer sur une éventuelle compensation entre les dettes ;

- il n'est pas établi que le preneur ait vainement mis en demeure le bailleur de produire les justificatifs des charges de sorte qu'il appartient au seul juge du fond de statuer sur l'obligation de ce dernier de restituer les acomptes de charges.

Par déclaration en date du 29 mai 2017, la SCI, ██████████ a fait appel de cette ordonnance.

Au terme de ses dernières conclusions communiquées par voie électronique le 28 novembre 2017, la SCI ██████████ a demandé à la cour, sur le fondement des articles 808 et 809 du code de procédure civile, de :

- déclarer son appel recevable ;
- infirmer la décision rendue le 21 mars 2017 ;
- dire et juger qu'elle a fait une application correcte des stipulations contractuelles ;
- condamner la SAS ██████████ à lui régler les sommes de
- 12 579 euros avec intérêts au taux légal à compter du 30 août 2016 au titre des loyers du 3ème trimestre,
- 12 579 euros avec intérêts au taux légal à compter du 19 octobre 2016 au titre des loyers du 4ème trimestre ;
- 9 589,93 euros avec intérêts au taux légal à compter du 1er novembre 2016 au titre de la taxe foncière payable à cette date ;
- débouter la SAS ██████████ de l'ensemble de ses réclamations ;
- condamner la SAS ██████████ à lui verser la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens, avec application de l'article 699 du même code au profit de Maître

La SCI ██████████ a fait valoir en substance les éléments suivants :

- les sommes réclamées sont dues ; en vertu des dispositions du bail, le loyer est payable d'avance et la taxe foncière doit être également réglée ; elle produit l'avis d'imposition pour l'immeuble ainsi que le tableau de répartition des charges ;
- elle a qualité à agir, le K bis produit prouve qu'elle est bien domiciliée à l'adresse qu'elle indique ;
- le transfert de propriété du bien donné à bail intervenu le 17 octobre 2016 en vertu de la vente conclue à cette date avec Mme ... est sans incidence dès lors que, en vertu du bail, l'échéance du 4ème terme de 2016 était fixée au 1er octobre 2016 ; le paiement par le preneur, le 11 mai 2017, des sommes dues au titre du 4ème trimestre entre les mains de Mme ... lui est donc inopposable ;
- le juge de première instance, après avoir admis que sa créance n'était pas contestable, devait entrer en voie de condamnation, cela d'autant plus que le jugement du 2 mai 2016 a fait l'objet d'un appel actuellement pendant ;
- l'appel incident en remboursement des provisions sur charges doit être rejeté, la société ██████████ n'ayant jamais adressé de courrier à ce titre avant la procédure en examen.

La SAS ██████████ par conclusions transmises par voie électronique le 23 novembre 2017, a demandé à la cour, sur le fondement des articles 122, 960 et 961 du code de procédure civile, de :

- déclarer irrecevables les conclusions déposées par la SCI ██████████ ;
- déclarer irrecevables les demandes de la SCI ██████████ pour défaut de qualité à agir ;
- à titre subsidiaire, confirmer l'ordonnance de référé du 21 mars 2017 en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes formées par la SCI ██████████ ;
- infirmer la même décision en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur la demande reconventionnelle formée par la SAS ██████████

- condamner provisionnellement la SCI ██████ au paiement de la somme de 21 342,80 euros au titre du remboursement des appels provisionnels sur charges non justifiés ni régularisés depuis 2012 ;

- condamner la SCI ██████ en tous les dépens de première instance et d'appel ainsi qu'au paiement de la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La SAS ██████ a exposé en résumé ce qui suit :

- les conclusions déposées par la SCI ██████ sont irrecevables parce que cette société ne peut pas être trouvée au siège social qu'elle y indique ;

- la SCI ██████ n'a pas qualité à agir ; elle n'était plus propriétaire des lieux lorsqu'elle a assigné, elle a refusé de produire l'acte de vente qui aurait permis de connaître l'accord conclu avec le preneur relativement au loyer du 4ème trimestre ;

- subsidiairement, le juge des référés est incompétent en l'état de l'existence des contestations sérieuses suivantes : le défaut de production de l'acte de vente ; le fait que Mme ... et l'appelante ont réclamé le paiement du loyer du 4ème trimestre 2016 ; le fait que les loyers et charges du 3ème trimestre 2016 devaient venir en compensation avec la condamnation prononcée avec exécution provisoire par le jugement du 2 mai 2016 ; le règlement des loyers du 4ème trimestre à Mme ... le 11 mai 2017 ; le défaut de justification du montant réclamé au titre de la taxe foncière ;

- à titre reconventionnel, la SCI ██████ malgré de nombreuses demandes, n'a jamais adressé les justificatifs des charges ayant donné lieu à provision, de sorte qu'elle doit être condamnée à rembourser la somme de 21 342,80 euros au titre des sommes versées au cours des années 2012 à 2016.

SUR CE LA COUR

Sur la recevabilité des conclusions de la SCI ██████

En vertu des articles 960 et 961 du code de procédure civile, les conclusions d'une personne morale ne sont pas recevables si elles ne mentionnent pas sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement.

Il en résulte que les conclusions d'une société qui mentionnent un siège social fictif sont irrecevables.

Dans l'affaire examinée, les conclusions de la SCI ██████ indiquent que le siège social de celle-ci se situe à Saint Mandé.

Il ressort des extraits Kbis mis à jour au 22 juin 2016 et au 17 octobre 2017, produits aux débats par l'intimé, que cette adresse y est bien mentionnée comme étant le siège social de la société Alphaimmo

Cependant, la société intimée produit en pièce 10 à son dossier l'acte de signification à la SCI

██████ du jugement rendu par le tribunal de grande instance de Créteil le 2 mai 2016, converti en procès-verbal de recherches infructueuses en date du 17 août 2016, dans lequel l'huissier de justice relate ce qui suit : 'l'adresse indiquée par le demandeur de l'acte [...] est Saint Mandé ; parvenu à l'adresse indiqué, il s'avère que le destinataire est inconnu dans les lieux ; le nom de la société ne figure nulle part ; un locataire a indiqué au clerc que la SCI Alphaimmo était bien propriétaire mais qu'il n'y avait pas de responsable sur place.'

La société intimée produit encore en pièce 11 de son dossier l'acte de signification de l'ordonnance attaquée à la SCI ██████ également converti en procès-verbal de recherches infructueuses en date du 12 avril 2017, dans lequel il écrit, après avoir indiqué s'être rendu au à Saint Mandé , ce qui suit : 'Sur place le nom de la SCI ██████ ne figure pas sur les boîtes à lettres ni sur l'interphone ; interrogations sur les lieux par différents voisins qui m'ont déclaré que la SCI ██████ est inconnue'.

La société intimée communique en outre une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la SCI ██████ en date du 28 mars 2017 au Saint Mandé qui lui a été retournée avec la mention 'destinataire inconnu à l'adresse'.

En l'état de ces éléments, le siège social déclaré par la SCI ██████ doit être considéré comme fictif et, par

conséquent, ses conclusions doivent être déclarées irrecevables.

Sur l'appel principal

L'ordonnance attaquée n'est pas contestée en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes de la SCI [REDACTED] de sorte que, au vu de l'article 954 du code de procédure civile, la cour n'étant saisie d'aucun moyen au soutien de l'appel et ladite ordonnance ne comportant aucune disposition contraire à l'ordre public, elle doit être confirmée de ce chef.

Sur l'appel incident

Selon l'article 809, alinéa 2, du code de procédure civile, le président du tribunal de grande instance statuant en référé peut accorder une provision au créancier lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Le contrat de bail qui fait la loi des parties prévoit que le preneur devra rembourser au bailleur la quote part afférente aux locaux loués des charges d'exploitation de l'immeuble et que ces charges feront l'objet d'avances trimestrielles égales au quart des charges de l'année précédente.

Il stipule également que ces avances seront régularisées avec le terme du 2ème trimestre de l'année suivante.

La SAS [REDACTED] soutient sans être contredite que cette régularisation n'a pas été effectuée.

En outre, elle a réclamé le remboursement des avances de charges devant le premier juge et adressé à la SCI [REDACTED] une lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 28 mars 2017 lui demandant de lui communiquer les justificatifs des charges dues au titre des années 2012 à 2016 ainsi que les régularisations correspondantes.

Force est de constater que l'appelante n'a pas satisfait à cette mise en demeure.

L'absence de régularisation des charges dans les conditions prévues dans un bail commercial rend sans cause les appels trimestriels de provision à valoir sur le paiement de charges, dont le locataire peut dès lors obtenir remboursement.

En outre, la somme réclamée par la SAS [REDACTED] qui n'est pas contestée dans son quantum, est justifiée avec l'évidence requise en référé par les quittances versées en pièces n° 7 à son dossier à hauteur de 21 342,80 euros.

L'ordonnance attaquée sera infirmée en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur la demande reconventionnelle de la SAS [REDACTED] et, statuant à nouveau, la SCI [REDACTED] sera condamnée à lui payer à titre provisionnel la somme de 21 342,80 euros au titre du remboursement des appels provisionnels sur charges non justifiés ni régularisés depuis 2012.

Sur les frais de procédure et les dépens

Le premier juge a fait une application fondée de l'article 696 du même code. L'ordonnance attaquée doit aussi être confirmée en ce qu'elle a fait application de ces articles.

Conformément à l'article 696 du code de procédure civile, la SCI [REDACTED] dont le recours est rejeté, devra supporter les dépens d'appel.

L'équité commande de décharger la partie intimée des frais non répétables qu'elle s'est trouvée contrainte d'exposer. Il lui sera alloué la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

INFIRME l'ordonnance rendue le 21 mars 2017 par le juge des référés du tribunal de grande instance de Créteil en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur la demande reconventionnelle de la SAS [REDACTED]

Statuant à nouveau,

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à payer à titre provisionnel à la SAS Corvisier la somme de 21 342,80 euros au titre du

remboursement des appels provisionnels sur charges non justifiés ni régularisés depuis 2012 ;

CONFIRME cette ordonnance pour le surplus ; Ajoutant à celle-ci,

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à supporter les dépens d'appel et à payer à la SAS [REDACTED] la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT