

Cour d'appel de Caen, 2ème chambre civile, 7 octobre 2021, n° 20/00363

Chronologie de l'affaire

TGI Coutances 20 septembre 2018	>	CA Caen Confirmation 7 octobre 2021
------------------------------------	---	---

Sur la décision

Référence : CA Caen, 2e ch. civ., 7 oct. 2021, n° 20/00363

Juridiction : Cour d'appel de Caen

Numéro(s) : 20/00363

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Coutances, 20 septembre 2018, N° 16/00964

Dispositif : Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président : L. DELAHAYE, président

Avocat(s) : Thomas LECLERC

Cabinet(s) : LEVACHER ET ASSOCIES

Parties : S.A.R.L. IM INVEST, S.A.R.L. LA CAMPAGNETTE

Texte intégral

AFFAIRE : N° RG 20/00363 -

N° Portalis DBVC-V-B7E-GPZI

Code Aff. :

ARRÊT N° JB.

ORIGINE : DECISION du Tribunal de Grande Instance de COUTANCES en date

du 20 Septembre 2018 - RG n° 16/00964

COUR D'APPEL DE CAEN

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE ET COMMERCIALE

ARRÊT DU 07 OCTOBRE 2021

APPELANTES :

S.A.R.L. LA CAMPAGNETTE

N° SIRET : 789 352 630

[...]

[...]

prise en la personne de son représentant légal

S.A.R.L. IM INVEST

N° SIRET : 537 546 129

[...]

CHERBOURG-OCTEVILLE

[...]

prise en la personne de son représentant légal

représentées et assistées de la SELARL LEVACHER & ASSOCIES, avocat au barreau de CHERBOURG

INTIME :

Monsieur Y X

né le [...] à [...]

[...]

[...]

représenté et assisté de M^e Thomas LECLERC, avocat au barreau de CAEN

DEBATS : A l'audience publique du 17 juin 2021, sans opposition du ou des avocats, M^{me} DELAHAYE, Président de Chambre, a entendu seule les plaidoiries et en a rendu compte à la cour dans son délibéré

GREFFIER : M^{me} LE GALL, greffier

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

M^{me} DELAHAYE, Président de Chambre,

M. GANCE, Conseiller,

M^{me} VIAUD, Conseiller,

ARRÊT prononcé publiquement le 07 octobre 2021 à 14h00 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 alinea de l'article 450 du code de procédure civile et signé par M^{me} DELAHAYE, président, et M^{me} LE GALL, greffier

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 9 février 1990, M. Y X a donné à bail à la SARL La Campagnette un fonds de commerce de bar restaurant discothèque exploité à Angoville sur Ay et ce pour une durée de douze ans à compter du 1^{er} décembre 1989 moyennant un loyer mensuel de 16.000 francs, HT.

L'acte prévoyait que le loyer était indexé en fonction de la variation annuelle en plus ou en moins de l'indice national du coût de la construction, l'indice de base étant celui du deuxième trimestre 1989.

Par acte d'huissier en date du 19 octobre 2001, la SARL La Campagnette a sollicité le renouvellement du bail avec une minoration du loyer à la somme de 2286,75 euros par mois.

Le bailleur a déclaré consentir au renouvellement du bail pour une durée de neuf ans à compter du 1^{er} décembre 2001, moyennant le paiement d'un loyer de 3006,74 euros.

Par acte d'huissier en date du 3 août 2010, la SARL La Campagnette a de nouveau sollicité le renouvellement du bail en précisant qu'à défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans le délai de trois mois à compter de la signification, le bailleur sera réputé avoir accepté le principe du renouvellement.

Par acte authentique du 8 octobre 2012, la SARL La Campagnette a vendu à la société IM INVEST le fonds de commerce de bar restaurant discothèque, cette cession ayant été signifiée à M. X.

Par acte du 8 mai 2015, la société IM INVEST a cédé le fonds de commerce à la SARL La Campagnette, ayant le même gérant.

Suivant exploit du 14 avril 2016, M. X a fait commandement à la société IM INVEST d'avoir à lui payer, au titre du bail commercial sous-seing privé du 9 février 1990 en tacite reconduction, la somme de 36.710,56 euros arrêté au 8 mars 2016, outre les frais de procédure et le coût de l'acte, pour un total de 37.085,60 euros.

Par exploit du même jour, un commandement identique a été délivré à la SARL La Campagnette.

En cours de procédure, M. Tardif s'est, selon promesse du 14 juin 2017, engagé à vendre l'immeuble à M. Destres, la vente ayant été régularisée le 24 août 2017.

Contestant les sommes ainsi réclamées, la société IM INVEST et la SARL La Campagnette, représentées par

leur gérant commun, M. Despres, ont par acte du 13 mai 2016, fait assigner M. Tardi devant le tribunal de grande instance de Coutances, lequel, par jugement du 20 septembre 2018, a :

— débouté les sociétés IM INVEST et La Campagnette de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,

— reçu M. X en ses demandes de régularisation,

— condamné solidairement les sociétés IM INVEST et La Campagnette à payer à M. Tarfif la somme de 51.844,77 euros TTC,

— constaté que la cession du fonds de commerce de la société IM INVEST à la société La Campagnette n'est pas opposable à M. X,

— condamné in solidum les sociétés IM INVEST et La Campagnette à payer à M. Tarif la somme de 2600 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamné in solidum les sociétés IM INVEST et La Campagnette aux dépens de l'instance en application de l'article 699 du code de procédure civile,

— ordonné l'exécution provisoire,

— rejeté toutes autres demandes.

Par déclaration au greffe en date du 28 septembre 2018, les sociétés IM INVEST et La Campagnette ont interjeté appel de cette décision.

Par ordonnance en date du 23 janvier 2019, le conseiller de la mise en état a ordonné la radiation du rôle de l'affaire par application des dispositions de l'article 526 alinéa 1^{er} du code de procédure civile, condamné les sociétés IM INVEST et La Campagnette aux dépens de l'incident et débouté M. X de sa demande fondée sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de ses dernières conclusions reçues le 13 février 2020, les sociétés IM INVEST et La Campagnette demandent à la cour de :

— ordonner la réinscription de l'affaire au rôle,

— dire les sociétés IM INVEST et La Campagnette recevables et bien fondées en leur appel,

— réformer le jugement en ce qu'il a dit irrecevables, si ce n'est mal fondées, les oppositions formées par les sociétés IM INVEST et La Campagnette et ce, au motif que d'une part, la cession du droit au bail est opposable à M. X et que, d'autre part, le montant du loyer dû par les preneurs a été définitivement arrêté aux termes de l'acte dressé le 8 octobre 2012 mais également de la notification faite le 23 novembre 2011 et incluse au sein de cet acte,

— constater également que M. X n'a aucunement protesté lors de la notification de l'acte de cession et qu'il a appelé et quittancé les loyers sur le montant défini à cet acte et par la notification du 23 novembre 2011,

En conséquence,

— dire nuls et de nul effet les commandements délivrés,

— débouter M. X de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,

— le condamner au paiement d'une indemnité de 7500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de

procédure civile.

Aux termes de ses dernières conclusions reçues le 12 mai 2020, M. X demande à la cour de :

— confirmer le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Coutances le 28 septembre 2018 en toutes ses dispositions,

— débouter les sociétés IM INVEST et La Campagnette de l'ensemble de leurs demandes,

— condamner in solidum les sociétés IM INVEST et La Campagnette à verser à M. X la somme de 6000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il convient de se reporter aux dernières conclusions des parties pour l'exposé des moyens de celles-ci.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 12 mai 2021.

MOTIFS DE LA DECISION

1) sur la réinscription de l'affaire au rôle

Les sociétés IM INVEST et La Campagnette ayant exécuté les dispositions du jugement entrepris assorti de l'exécution provisoire, il y a lieu d'ordonner la réinscription de l'affaire au rôle.

2) sur l'opposabilité de la cession intervenue au profit de la société IM INVEST

Conformément à l'article 1690 du code civil, la cession d'un fonds de commerce doit nécessairement être signifiée au bailleur.

A défaut, la cession est inopposable au bailleur qui n'a aucun lien de droit avec le cessionnaire.

En l'espèce, le bail originaire du 9 février 1990 conclu entre M. X et la SARL La Campagnette dispose que ' le preneur ne pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur. Il ne pourra céder son droit au présent bail sauf à un acquéreur de son fonds de commerce et en restant garant et répondant solidaire du cessionnaire jusqu'à la fin du bail '.

Il en découle que l'acte de cession du fonds de commerce n'est subordonné ni à une autorisation, ni à une intervention du bailleur.

Pour autant, cette dispense d'autorisation n'entraîne pas opposabilité de la cession du droit au bail sans respect des dispositions de l'article 1690 du code civil prévoyant la notification de la cession au bailleur.

Toutefois, il est possible d'invoquer l'acceptation tacite du nouveau locataire.

Si la cession du fonds de commerce entre la SARL La Campagnette et la société IM INVEST incluant le droit au bail en date du 8 octobre 2012 a été signifiée au bailleur, M. X, la cession intervenue entre la société IM INVEST et la SARL La Campagnette le 21 mai 2015 ne lui a pas été signifiée.

L'acceptation de la cession de la part du bailleur peut résulter d'actes positifs montrant qu'il avait connaissance de la cession et qu'il l'avait acceptée.

L'encaissement des loyers versés par le cessionnaire n'est pas à lui seul un élément d'acceptation sans équivoque de la cession.

Les appelantes versent au débat des quittances de loyer adressées à la société IM INVEST pour les mois d'octobre et novembre 2012, en conformité avec la dénomination du nouveau locataire.

Mais à compter de janvier 2013 et alors même que la société IM INVEST est toujours locataire, les quittances de loyer sont établies au profit de la SARL La Campagnette au moins jusqu'au mois de mars 2015.

Il importe de souligner qu'en dépit de la cession intervenue entre la société IM INVEST et la SARL La Campagnette en mai 2015, une activité identique s'est poursuivie sous la même dénomination sociale.

Dès lors, le moyen tiré des paiements faits au nom de la société IM INVEST, puis au nom de la SARL La Campagnette alors que celle-ci n'était plus locataire, ne peut établir la connaissance du bailleur d'une cession du droit au bail.

Le 17 novembre 2015, soit quelques mois après la cession du fonds de commerce entre la société IM INVEST et la SARL La Campagnette, M. X adressait à la SARL La Campagnette une mise en demeure de payer la somme de 33.023,40 euros TTC au titre de l'indexation du loyer.

Dans ce courrier M. X ne faisait référence qu'à la cession du 8 octobre 2012.

Les commandements de payer ont été délivrés le 14 avril 2016 tant à la société IM INVEST qu'à la SARL La Campagnette, M. X expliquant avoir agi à l'encontre de cette dernière en sa qualité d'occupante sans droit ni titre et non en tant que locataire.

L'ensemble de ces éléments ne permet pas d'établir l'acceptation tacite par M. X de la cession intervenue le 21 mai 2015 entre la société IM INVEST et la SARL La Campagnette qui lui est dès lors inopposable.

Le jugement déferé sera confirmé sur ce point.

3) sur la recevabilité des demandes de régularisation et leur bien fondé

Les réclamations de M. X ont trait à des loyers échus sur la période allant de 2012 à 2017.

Selon les appelantes, ces loyers sont nés du bail ayant pris effet le 1^{er} décembre 2010 lequel n'a touché son terme que lors de la cession intervenue le 24 août 2017.

Elles considèrent que le premier bail du 9 février 1990 a touché son terme par l'effet de la demande de renouvellement présentée par la SARL La Campagnette par acte d'huissier du 19 octobre 2001, qu'un deuxième bail a pris effet le 1^{er} décembre 2001 par l'effet de la demande de renouvellement présentée par la SARL La Campagnette par acte d'huissier du 3 août 2010 et a touché son terme le 30 novembre 2010 et qu'un troisième bail a pris effet le 1^{er} décembre 2010.

Elle font valoir que le bail renouvelé est un nouveau bail, que les commandements de payer ont visé à tort le bail du 9 février 1990 et que M. X a marqué son consentement explicite et non équivoque sur le montant du loyer porté par l'acte de cession du 8 octobre 2012, montant résultant de la notification faite en son nom par acte d'huissier du 23 novembre 2011.

M. X fait valoir que le bail commercial conclu en 1990 et repris en 2012 par la société IM INVEST mentionnait le prix du loyer (3.548,67 euros HT) et une clause d'échelle mobile basée sur l'indice du coût de la construction tel qu'établi par l'INSEE pour le 2^e trimestre de l'année 1989, qu'il s'agit du même bail, peu important que le locataire ne soit plus le même, que cet indice est toujours en vigueur et a vocation à s'appliquer.

SUR CE :

Jusqu'au 8 octobre 2012, la SARL La Campagnette a été fondée à solliciter et obtenir le renouvellement du bail tout d'abord le 1^{er} décembre 2001, puis le 1^{er} décembre 2010, ce renouvellement ayant été opéré selon les mêmes termes que le bail initial du 9 février 1990 mais avec une augmentation du loyer correspondant à l'indexation prévue au bail.

C'est à ces conditions qu'est intervenue la cession du fonds de commerce incluant le droit au bail le 8 octobre 2012 entre la SARL La Campagnette et la société IM INVEST.

La cession du fonds de commerce incluant le droit au bail intervenue le 21 mai 2015 entre la société IM INVEST et la SARL La Campagnette étant inopposable à M. X, il convient de considérer que seule la SARL IM INVEST est titulaire d'un titre locatif opposable au propriétaire, ce titre étant constitué par le renouvellement du bail intervenu le 1^{er} décembre 2010 avec pour terme le 1^{er} décembre 2019.

En ayant accepté de poursuivre les termes du bail originaire, la SARL IM INVEST s'est soumise à la clause d'échelle mobile qui y était insérée et dont la validité n'est pas discutée par les parties.

Conformément au caractère automatique de cette clause d'indexation, le bailleur peut en faire application, sans formalisme particulier, même avec retard sous réserve de la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil.

C'est donc à bon droit qu'en 2015, M. X a sollicité un rappel des loyers qui auraient dus être révisés en application de la clause d'échelle mobile sans qu'aucune prescription ne lui ait été opposée.

Il ne peut lui être davantage opposé comme le font les sociétés appelantes de pas avoir réagi lors de la notification de la cession de 2012 faisant état d'un loyer de 3548,67 euros HT, d'avoir émis des appels de loyers tenant compte de ce loyer ainsi que des quittances de loyer ni d'avoir donné son consentement par l'intermédiaire de l'acte d'huissier du 23 novembre 2011 qui aurait fixé ce montant dans la mesure où ces oppositions ne reposent sur aucun fondement, la cour observant en outre, que l'acte d'huissier vanté n'est versé au débat par aucune des parties.

Dès lors, il n'est pas nécessaire d'interpréter les courriers échangés entre la SARL La Campagnette et M. X par l'intermédiaire de leurs conseils puisqu'il est établi que le bail renouvelé à compter du 1^{er} décembre 2010 l'a été sur la base du bail initial de 1990 et qu'en l'absence de tout élément contraire, la clause d'indexation doit s'appliquer.

En conséquence, le jugement déféré sera confirmé, y compris en ses dispositions sur le montant de la condamnation au titre de l'indexation que M. X ne remet pas en cause.

4) sur les frais irrépétibles et les dépens

Les dispositions du jugement entrepris seront confirmées.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de M. X, les frais irrépétibles exposés pour les besoins de sa défense.

Il lui sera alloué une indemnité de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Les sociétés IM INVEST et La Campagnette, succombant, seront déboutées de leur demande et condamnées in solidum aux dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire, mis à disposition au greffe

Ordonne la réinscription de l'affaire au rôle.

Confirme le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Coutances en date du 20 septembre 2018 en toutes ses dispositions.

Y ajoutant,

Déboute la société IM INVEST et la SARL La Campagnette de toutes leurs demandes.

Les condamne in solidum aux dépens.

Les condamne in solidum à payer à M. X la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

N. LE GALL L. DELAHAYE