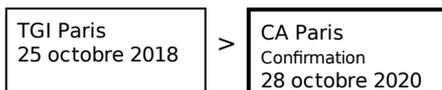


Cour d'appel de Paris, Pôle 5 - chambre 3, 28 octobre 2020, n° 18/24331

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :CA Paris, pôle 5 - ch. 3, 28 oct. 2020, n° 18/24331

Juridiction :Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 18/24331

Décision précédente :Tribunal de grande instance de Paris, 25 octobre 2018, N° 16/18624

Dispositif :Constate ou prononce le désistement d'instance et/ou d'action

Sur les personnes

Président :Agnès THAUNAT, président

Avocat(s) :Christine LE FOYER DE COSTIL, Joëlle MOUCHART GOLDZAHL, Sarah BARUK

Parties :SARL PRIMO

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 28 OCTOBRE 2020

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/24331 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B6X3T

Décision déferée à la Cour : Jugement du 25 Octobre 2018 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 16/18624

APPELANTE

SARL PRIMO agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 790 433 700

[...]

[...]

Représentée par M^e Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065, avocat postulant

Assistée de M^e Sarah BARUK, avocat au barreau de PARIS, toque : E 1483, avocat plaidant

INTIMÉES

Madame E Z épouse X

née le [...] à [...]

[...]

92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Représentée par M^e Joëlle MOUCHART GOLDZAHL de la SCP LTO Mouchart Gabillot, avocat au barreau de PARIS, toque : P0509

Madame G Z épouse Y

née le [...] à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)

[...]

[...]

Représentée par M^e Joëlle MOUCHART GOLDZAHL de la SCP LTO Mouchart Gabillot, avocat au barreau de PARIS, toque : P0509

Madame L Z majeure protégée représentée par Madame M N, mandataire judiciaire à la protection des majeurs, demeurant [...] expressément autorisée par ordonnance rendue le 24 novembre 2016 par le juge des tutelles auprès du tribunal de MELUN

née le [...] à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)

MAS les deux Marronniers

[...]

[...]

Représentée par M^e Joëlle MOUCHART GOLDZAHL de la SCP LTO Mouchart Gabillot, avocat au barreau de PARIS, toque : P0509

Madame H F veuve Z, majeure protégée sous tutelle représentée par Madame O P mandataire judiciaire à la protection des majeurs demeurant [...]

née le [...] à [...]

[...]

[...]

[...]

Représentée par M^e Christine LE FOYER DE COSTIL, avocat au barreau de PARIS, toque : B0507

Madame D Z divorcée A

[...]

[...]

n'ayant pas constitué avocat

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 15 Septembre 2020, 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

ARRÊT :

— réputé 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.

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte notarié du 21 octobre 1998, il a été procédé au partage de la succession de Q Z, décédé le [...], époux de M^{me} H F et père de 5 enfants, M^{mes} O Z épouse B, D Z épouse A, E Z épouse X, G Z épouse C et L Z. Il en résulte que dépendaient de la succession de Q Z les lots 2 à 7, 16 à 32 de copropriété d'un immeuble sis à Paris 4^e, [...], appartenant en propre au défunt.

Compte tenu de la donation entre époux, a été attribué à M^{me} H F, veuve de Q F l'usufruit des lots en copropriété dudit immeuble.

Ont été attribués à M^{mes} D Z épouse A, à E Z épouse X, à G Z épouse C, chacune, 22% indivis en nue-propiété des lots de copropriété dudit immeuble et à L Z 34% indivis en nue-propiété des lots de copropriété dudit immeuble.

Cet acte rappelle que suivant un acte notarié en date du 4 mars 1993, Q Z avait fait donation entre vifs à M^{me} D Z épouse A, M^{me} E Z épouse X et M^{me} G Z épouse C, à titre de partage anticipé, à concurrence de 1/3 chacune en toute propriété les lots 1 et 9 dépendant dudit immeuble.

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, se trouvent les lots N°1, 2 et 3.

Le lot n°1, pris à bail par la SARL Z-MIGNATON, dont la gérante était M^{me} H F veuve Z a été cédé par acte du 26 octobre 2011, à la société AU PETIT VERSAILLES DU MARAIS et par acte du même jour a été donné à bail par M^{mes} D, E et G Z, propriétaires indivises à la cette SARL, pour un usage de « boulangerie-pâtisserie-confiserie-glacier-chocolatier-salon de thé-sandwiches-cuisine traiteur à emporter ou à consommer sur place avec vente de boissons non alcoolisées et cafés »

L'acte de partage précise que :

— Le lot n°2 est une boutique sise au rez-de-chaussée

— Le lot n°3, une boucherie avec frigorifique.

Par acte sous seing privé du 18 décembre 2012 intitulé bail dérogatoire, M^{me} F veuve Z, a, en sa qualité d'usufruitière du local loué, donné à bail à la société PRIMO alors en formation une boutique située au rez-de-chaussée de l'immeuble situé [...], correspondant au lot n°3, pour '13 mois' (sic) à compter du '14 janvier 2013, pour se terminer le 31 décembre 2014" (sic), moyennant un loyer mensuel en principal de 2.000 euros et pour l'exercice d'une activité d'épicerie italienne.

Par acte sous seing privé du 16 décembre 2013 intitulé bail dérogatoire, M^{me} F veuve Z a, en sa qualité d'usufruitière du local loué, donné à bail à la société PRIMO ces mêmes locaux, outre une cave en sous-sol, pour 23 mois à compter du

'31 mars 2014 pour se terminer le 29 février 2016", moyennant un loyer mensuel en principal de 2.200 euros et pour l'exercice de tous commerces.

Par acte notarié du 11 décembre 2014, a été enregistré un modificatif du règlement de copropriété de l'immeuble situé [...] et [...] à Paris 4^e suite à une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires votée à l'unanimité le 3 octobre 2012. L'article 13 du règlement dispose désormais que l'immeuble est à usage d'habitation mais que les lots 1, 2, 3, 21 et 22 pourront être utilisés à usage commercial à l'exclusion de toute autre activité de nature à troubler la tranquillité de l'immeuble ou à apporter des nuisances sonores ou olfactives. L'article 14 de ce même règlement interdit l'exercice dans les locaux commerciaux d'une activité de restauration, à la seule exception du lot n°1 où peut être exercée une activité de boulangerie-pâtisseries-traiteur à emporter ou à consommer sur place.

Par actes d'huissier de justice du 22 décembre 2016, M^{mes} E, G et L Z ont fait assigner M^{mes} H et D Z ainsi que la société PRIMO devant le tribunal de grande instance de Paris aux fins d'obtenir la nullité des baux consentis à la société PRIMO, son expulsion et le paiement de dommages-intérêts.

Par un jugement en date du 25 octobre 2018, le tribunal de grande instance de Paris a :

— Déclaré irrecevables les pièces numérotées 16 à 21 produites après la clôture de l'instruction par la société PRIMO,

— Déclaré nuls les baux consentis les 18 décembre 2012 et 16 décembre 2013 par M^{me} H Z à la société PRIMO sans le concours des nues-propriétaires et portant sur le lot n°3 de l'immeuble placé sous le régime de la copropriété situé [...],

— Dit que la société PRIMO devra libérer de sa personne et de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef les lieux objet des baux des 18 décembre 2012 et 16 décembre 2013 dans un délai de quatre mois à compter de la signification du présent jugement,

— Autorisé M^{mes} E, G et L Z, faute pour la société PRIMO de quitter les lieux dans le délai indiqué et celui-ci passé, à faire procéder à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef des lieux précités, au besoin avec l'assistance de la force publique,

— Dit que les meubles et objets meublant se trouvant sur place donneront lieu à l'application des dispositions des articles L433-1 et suivants et R433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

— Rejeté les demandes reconventionnelles de M^{mes} H et D Z et de la société PRIMO en reconnaissance d'un bail statutaire,

— Déclaré irrecevable la demande de la société PRIMO en nullité de la résolution numéro 7 du procès-verbal de l'assemblée générale du 3 octobre 2012, de l'immeuble sis [...],

portant modificatif du règlement de copropriété,

— Rejeté les demandes en dommages et intérêts formées par M^{mes} G et L Z et par M^{me} E Z, prise tant en son nom personnel qu'en sa qualité de mandataire de l'indivision propriétaire du lot n°1 de l'immeuble situé [...],

— Rejeté les demandes en paiement formées par la société PRIMO à l'encontre de M^{mes} E, G et L Z,

— Condamné in solidum M^{mes} H et D Z aux dépens,

— Rejeté les demandes formées sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,

— Rejeté toute demande plus ample ou contraire.

Par déclaration en date du 19 novembre 2018, la SARL Primo a interjeté appel de ce jugement.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 22 octobre 2019, la SARL Primo, demande à la Cour de :

Vu le jugement déféré,

Vu l'article L 145-5 du Code de Commerce,

Vu l'article 595 du Code Civil,

Vu l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965,

Vu les articles 699 et 700 du Code de Procédure Civile,

Vu les pièces versées aux débats,

— Dire et juger la Société PRIMO recevable et bien fondée en son appel;

En conséquence :

— Constater la jouissance paisible et continue de la Société PRIMO, depuis le 14 janvier

2013;

— Dire et juger que les nues-propriétaires ont tacitement donné leur accord à la location des

locaux loués par l'appelante;

— Constater qu'aucun acte extra-judiciaire n'a été signifié à la Société PRIMO, pour lui demander de quitter les lieux, au terme du bail en date du 16 décembre 2014 (sic);

En conséquence :

— Infirmer le jugement déféré, en ce qu'il a déclaré nuls les baux consentis les 18 décembre

2012 et 16 décembre 2013;

— Constater que la question de la validité des baux est sans objet, les contrats des 18 décembre 2012 et 16 décembre 2013 étant arrivés à leurs termes;

— Constater qu'aucun acte extra-judiciaire n'a été signifié à la SARL PRIMO pour lui demander de quitter les lieux au terme du bail en date du 16 décembre 2013 (sic);

En conséquence et statuant à nouveau :

—Dire et juger qu'au bail en date du 16 décembre 2013, s'est substitué un bail statutaire au

bénéfice de la SARL PRIMO, prenant effet au 1^{er} mars 2016 ;

—Dire et juger que le bail statutaire devra être signé dans un délai de huit jours suivant la

signification de la décision à intervenir, et ce, sous astreinte de 300 € par jours de retard ;

A titre subsidiaire, si la décision déferée devait être en partie confirmée par la Cour,

—Fixer à la somme de 371.389 € le montant de l'indemnité d'éviction qui sera versée à la

Société PRIMO par Madame E X, Madame G Z

et Madame L Z, représentée par son tuteur ;

—Condamner in solidum Madame E X, Madame G Z et Madame L Z, représentée par son tuteur à verser à la Société PRIMO la somme 371.389 € ;

—Condamner in solidum Madame E X, Madame G Z et Madame L Z, représentée par son tuteur à verser à la Société PRIMO la somme de 30.000 € à titre de dommages et intérêts ;

En tout état de cause :

—Condamner in solidum Madame E X, Madame G Z et Madame L Z, représentée par son tuteur, à payer à la SARL PRIMO la somme de 5.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

—Condamner les mêmes aux entiers dépens d'instance.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 29 octobre 2019, Madame H F, veuve Z, intimée, majeure protégée, représentée par M^{me} O P, demande à la Cour de :

Vu l'article L 145-5 du code de commerce,

Vu l'article 595 du code civil,

SUR L'APPEL INTERJETÉ PAR LA SOCIÉTÉ PRIMO

A TITRE PRINCIPAL

—CONFIRMER le jugement en ce qu'il a rejeté les demandes de dommages et intérêts formées par M^{mes} G, E et L Z

—REFORMER le jugement en ce qu'il a :

—Déclaré nuls les baux consentis les 18 décembre 2012 et 16 décembre 2013 par Madame H Z à la société PRIMO sans le concours des nues-proprétaires et portant sur le lot n°3 de l'immeuble placé sous le régime de la copropriété situé [...]

—Dit que la société PRIMO devra libérer de sa personne et de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef les lieux objet des baux des

18 décembre 2012 et 16 décembre 2013 dans un délai de quatre mois à compter de la signification du présent jugement

—Autorisé M^{mes} E, G et L Z, faute pour la société PRIMO de quitter les lieux dans le délai indiqué et celui-ci passé, à faire procéder à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef des lieux précités, au besoin avec l'assistance de la force publique

—Dit que les meubles et objets meublants se trouvant sur place donneront lieu à l'application des dispositions des articles L443-1 et suivants et R433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution

ET STATUANT DE NOUVEAU

—DIRE ET JUGER que les nues-proprétaires ont ratifié les baux passés entre Madame H Z, usufruitière, et la société PRIMO les 18 décembre 2012 et 16 décembre 2013

—REQUALIFIER le bail signé le 16 décembre 2013 en bail statutaire, en application de l'article L.145-5 du code de commerce dans sa version alors applicable, à compter de sa date d'effet le 31 mars 2014

—AUTORISER le bailleur à augmenter le loyer et à signer un additif au bail imposant à la société PRIMO des règles interdisant toutes nuisances

A TITRE SUBSIDIAIRE, dans l'hypothèse où l'annulation des baux serait confirmée

—DE DIRE ET JUGER que les loyers perçus par Madame H Z lui restent acquis, en raison de l'occupation et de l'exploitation effective du local commercial par la société PRIMO

—DE DIRE ET JUGER que la société PRIMO est débitrice d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 2200€ jusqu'à son départ

—DE CONDAMNER M^{mes} G, E et L Z, à toutes les indemnités et indemnités d'éviction qui pourraient être prononcées à l'encontre de Madame H Z, si le bail était résilié

EN TOUT ETAT DE CAUSE

—REFORMER le jugement en ce qu'il a condamné Madame H Z aux dépens

Dans leurs dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 30 octobre 2019, M^{me} E Z épouse X, G Z épouse Y et L Z, majeure protégée représentée par M^{me} M N, demandent à la Cour de :

Vu l'article 595 dernier alinéa du code civil

—CONFIRMER le jugement rendu le 25 octobre 2018 par la 18^{ème} chambre 2^{ème} section du tribunal de grande instance de Paris en toutes ses dispositions ;

—DÉBOUTER la SARL PRIMO et H Z de toutes leurs demandes ;

—CONDAMNER la SARL PRIMO à payer 5.000 € à E X et G Z par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

— CONDAMNER la SARL PRIMO en tous dépens.

La déclaration d'appel a été signifié à M^{me} D Z par acte d'huissier de justice en date du 19 janvier 2019, remis à l'étude de l'huissier de justice. Par acte d'huissier de justice en date du 21 février 2019, la société PRIMO lui a fait signifier ses conclusions en date du 19 février 2019. Cet acte a été remis à sa personne.

M^{me} D Z n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 21 novembre 2019.

A l'audience de plaidoiries, il a été proposé aux parties de soumettre leur litige à une mesure de médiation judiciaire. Certaines des parties ayant refusé cette mesure, celle-ci n'a pu être mise en place.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Ainsi que l'ont rappelé les premiers juges selon l'article 595 du code civil, l'usufruitier ne peut sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un immeuble à usage commercial, qu'à défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte. Le bail conclu sans l'accord du nu-propiétaire peut faire l'objet d'une ratification par ce dernier, le silence et la tolérance ne valant pas acceptation par application de l'article 1134 devenu 1103 du code civil, et, à défaut de ratification, peut être annulé à la demande d'un nu-propiétaire dans un délai de cinq ans courant à compter de la conclusion du bail.

Un nouveau bail soumis au statut prenant naissance lorsqu'à l'expiration du bail dérogatoire, le preneur est laissé en possession, en application de l'article L145-5 du code civil, il en résulte que l'usufruitier ne saurait davantage consentir seul des baux dérogatoires.

En l'espèce, les deux baux consentis à la société PRIMO, indiquent expressément que M^{me} H F veuve Z avait la qualité d'usufruitière. La société PRIMO n'a pu dans ces conditions, se méprendre sur sa qualité et elle avait connaissance du démembrement de la propriété.

Elle soutient que M^{mes} E et G Z qui résidaient dans des appartements situés dans l'immeuble litigieux ont pu observer son occupation paisible et continue depuis le 14 janvier 2013; qu'il résulte du courriel du 18 avril 2013, de leur conseil adressé à M. De K le 18 avril 2013, qu'elles avaient connaissance de l'existence d'un titre, lequel a minima était un titre précaire; que ce n'est qu'alors que la société PRIMO a été informée de la décision modificative du règlement de copropriété, soit postérieurement à son entrée dans les lieux.

La cour rappelle que le fait que les nues-propiétaires aient pu constater que le local litigieux était occupé, ne peut suffire à établir qu'elles ont ratifié de ce fait le contrat conclu, le silence et la tolérance ne valant pas ratification.

Le courriel dont s'agit communiqué en pièce 22 par la société Primo, n'a pas la portée que celle-ci lui prête.

S'il en résulte que la société PRIMO a alors été informée de l'existence d'une modification du règlement de copropriété 'interdisant les commerces alimentaires sauf pour le lot n°1 pour l'activité actuelle', le fait que le conseil des conjoints Z, nues-propiétaires ait indiqué être dans l'attente 'd'une copie du bail et de (ses) propositions pour une spécialité non alimentaire', ne peut

signifier que ses clientes étaient en possession du contrat liant cette société et l'usufruitière et en connaissaient sa nature et sa durée. Il n'en résulte pas davantage que cet acte ait été communiqué.

N'étant pas en possession des baux dérogatoires consentis, il ne peut leur être reproché de n'avoir pas mis fin aux dits baux, à leurs termes, étant au besoin observé qu'au 18 avril 2013, le premier bail dérogatoire prenant fin le 31 décembre 2014, était en cours et que si la SARL PRIMO était suivie dans son argumentation, les nues propriétaires qui auraient eu connaissance de ce bail dérogatoire, auraient dû y mettre fin pour le 31 décembre 2014, date qui n'est pas évoquée par la société locataire.

Selon la société PRIMO l'absence d'acte extra judiciaire signifié à leur initiative démontrerait que 'non seulement (M^{mes} E et G Z) avaient parfaitement connaissance de l'existence d'un titre au profit de la société, mais qu'elles croyaient au demeurant qu'il s'agissait d'un bail commercial statutaire, raison pour lesquelles elles ont assigné en communication'.

La cour relève que le contrat liant M^{me} F veuve Z et la société PRIMO étant une convention dérogatoire et non un bail commercial d'une durée de neuf ans, l'attitude des deux nues propriétaires, confirme au contraire qu'elle n'avaient pas connaissance de la nature du titre d'occupation.

Ainsi que l'ont relevé les premiers juges selon une motivation adoptée par la cour, les nues-propiétaires n'ont eu connaissance des titres litigieux que suite à l'ordonnance de référé du 30 novembre 2016, procédure au cours de laquelle leur défaut d'intérêt à agir n'a pas été soulevé

Par ailleurs, le fait que les conventions litigieuses, irrégulièrement consenties, aient été publiées, ne saurait valoir ratification de celles-ci par les nues-propiétaires, à défaut d'actes positifs de ces dernières.

Dès lors, la société PRIMO n'établit pas que les conventions dérogatoires litigieuses ont été ratifiées par M^{mes} G, E et L Z.

La société PRIMO fait état d'une procédure introduite au nom de l'usufruitière tendant à être autorisée à conclure seule ces actes, cependant elle se contente de produire aux débats un bulletin émanant de la 2^e chambre du tribunal de grande instance de Paris en date du 10 septembre 2018 indiquant que l'affaire est renvoyée 'en vue du désistement'(pièce 21) et ne tire aucune conséquence juridique de cette procédure dont elle ne précise pas l'issue. L'usufruitière quant à elle ne fait pas état d'une telle procédure. Il n'est dès lors, pas établi que l'usufruitière a été régulièrement autorisée à conclure seule les conventions dérogatoires litigieuses.

Dans ces conditions, les conventions dérogatoires conclues avec la société PRIMO, sont nulles.

Ces conventions étant nulles, elles n'ont pu créer de droit au profit de la société PRIMO au motif que celle-ci se serait maintenue dans les lieux, à leur issue, sans opposition des bailleuses.

Sur les conséquences de la nullité

La société PRIMO sollicite à titre subsidiaire la condamnation in solidum de M^{mes} E Z, G Z et L Z à lui verser une somme de 371.389 euros, montant de l'indemnité d'éviction. Elle sollicite également leur condamnation à lui payer une somme de 30.000 euros à titre de dommages-intérêts qui 'tiendra compte de la perte de clientèle, de la cessation de l'activité, du coût des licenciements auxquels elle devra faire face'.

Elle expose que la demande de restitution des lieux serait indissociable d'une indemnité d'éviction. Cependant, elle ne précise pas sur quel fondement elle agit étant au besoin rappelé que l'indemnité d'éviction n'est due qu'en cas de refus de renouvellement d'un bail commercial, ce qui ne correspond

pas au cas présent.

A supposer qu'elle invoque le droit commun de la responsabilité, elle n'articule aucune faute à l'encontre de M^{mes} Z, nues-propriétaires. La cour relève que selon les statuts de la SARL PRIMO, en date du 8 mars 2013, tels que déposés au registre du commerce et des sociétés du tribunal de commerce de Paris le 21 mars 2013, le capital de cette société ayant pour objet l'exploitation d'un fonds de 'épicerie, traiteur, cave à vins, vente de produits alimentaires, crêperie, salon de thé, glacier' dont le siège social est [...] à Paris 4^e, est détenu à hauteur de 1010 parts/2000parts par M. J de K. La qualité de ce dernier d'ancien conseil de M^{me} H Z, alléguée par les M^{mes} E et G Z, n'est pas contestée.

Dès lors, compte tenu de la qualité de Me de K, détenteur de plus de la moitié du capital social de la SARL PRIMO et également ancien conseil de M^{me} H Z, la SARL locataire ne peut prétendre avoir été induite en erreur sur l'existence d'un démembrement de la propriété et sur le fait que M^{me} H F veuve Z agissait en qualité d'usufruitière, cette qualité étant d'ailleurs, expressément rappelée à l'acte. Alors, qu'elle se prévaut d'un courriel du conseil des nues-propriétaires en date du 18 avril 2013, adressé à M. J de K, portant à sa connaissance la modification du règlement de copropriété et demandant communication d'une 'proposition pour une spécialité non alimentaire', non seulement, elle n'a pas fait suite à cette demande, mais la nouvelle convention dérogatoire qu'elle a conclu le 16 décembre 2013, l'était pour une activité 'tout commerce', lui permettant ainsi de développer une activité de restauration, source de nuisances sonores et olfactives, supérieures à celles causées par l'activité d'épicerie italienne alors exercée, ce qui ne peut qu'interroger sur le but qu'elle recherchait.

En l'absence de faute de M^{mes} G, E Z, la nullité du bail irrégulièrement consenti, si elle entraîne la perte du

fonds de commerce de la société PRIMO, ne peut ouvrir droit à indemnisation à leur encontre.

Le prononcé de la nullité du contrat liant les parties, entraîne leur remise en l'état où elles se seraient trouvées si elles n'avaient pas contracté. La société PRIMO pourrait former une demande de restitution du montant des loyers dont elle s'est acquittée, ce dont elle s'abstient.

M^{me} H F veuve Z demande de voir dire et juger que les loyers qu'elle a perçus en raison de l'occupation et de l'exploitation effective du local commercial par la société PRIMO lui sont acquis et voir fixer l'indemnité d'occupation de la société jusqu'à son départ à la somme de 2200 euros.

La nullité d'un bail entraîne la restitution des loyers versés. Cependant, s'agissant d'un bail, en raison de l'impossibilité de restituer la jouissance matérielle des lieux accordée en contrepartie des loyers, la restitution se fait en valeur par le versement d'une indemnité d'occupation.

Dans ces conditions, il sera fait droit à la demande de M^{me} F veuve Z de conserver les montant des loyers et charges reçus à titre d'indemnité d'occupation.

La société PRIMO sera condamnée à payer à M^{me} F veuve Z, une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 2200 euros, jusqu'à son départ des lieux irrégulièrement pris à bail.

Sur les demandes accessoires

Le jugement étant confirmé à titre principal, il le sera également en ce qui concerne le sort des dépens de première instance et celui de l'application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il ne sera pas fait application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

M^{me} H F veuve Z qui succombe sera condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

La cour par arrêt réputé contradictoire,

Confirme le jugement entrepris,

y ajoutant,

Dit que la société PRIMO sera redevable au titre de son occupation des locaux d'une somme de 2200 euros par mois, jusqu'à son départ des lieux irrégulièrement pris à bail, constaté par la remise des clés ;

Dit que les sommes perçues par M^{me} F veuve Z au titre des loyers lui resteront acquises à titre d'indemnité d'occupation,

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

Condamne M^{me} F veuve Z aux dépens.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

