

TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 1

ARRET DU 27 OCTOBRE 2020 (n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/09005 - N° Portalis 35L7- V B7E CCAH2

Décision déferée à la Cour : Ordonnance rendue le 1er juillet 2020 par le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Sens.

APPELANTE

S. C.I. FREDEMA prise en la personne de ses représentants légaux

...

...

représentée par Me Denis EVRARD, avocat au barreau de SENS

INTIMEE

S. A.S. LA DAME DE COEUR VAPE prise en la personne de ses représentants légaux

...

...

représentée par M X B Y Z X A A y F L E U R I E R de la S C P REGNIER SERRE FLEURIER FELLAH
GODARD, avocat au barreau de SENS

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 29 septembre 2020, en audience publique, devant la Cour composée de :

Mme Anne BEAUVOIS, présidente de chambre

M. François MELIN, conseiller

Mme Marie Catherine GAFFINEL, 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.

Greffier, lors des débats : Mme Mélanie PATE

ARRET :- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffé 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 Mme Anne BEAUVOIS, présidente de chambre et par Mme Mélanie PATE, greffière, présente lors de la mise à disposition.

Suivant acte notarié du 17 juillet 2017, la société civile immobilière FREDEMA, ci après la SCI FREDEMA, a donné à bail commercial à la société par actions simplifiée 'LA DAME DE COEUR VAPE', ci après LA DAME DE COEUR, des locaux situés ... et ... (89) pour une durée de 9 années consécutives à compter du 1er septembre 2017, moyennant le paiement d'un loyer annuel de 14 400 €.

Par acte d'huissier en date du 29 octobre 2018, la société preneuse a délivré un congé au bailleur en indiquant « Que Madame Anne VERNANT, Présidente de la SAS LA DAME DE C'UR VAPE est aujourd'hui en situation d'invalidité comme l'atteste le courrier de la CARPIMKO joint au présent acte.

Que conformément aux dispositions du bail et de l'article L 145-4 du code de commerce, le preneur entend par le présent acte mettre fin à la location en cours et bénéficier de la possibilité de donner congé à tout moment au cours du bail et six mois à l'avance'.

Par acte d'huissier de justice du 3 juillet 2019, la SCI FREDEMA a fait assigner la société LA DAME DE COEUR devant le tribunal judiciaire de Sens pour contester la validité du congé.

La société LA DAME DE COEUR a saisi le juge de la mise en état d'un incident, soulevant une fin de non recevoir tirée d'une clause compromissaire figurant au bail.

Par ordonnance rendue le 1er juillet 2020, le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Sens après avoir dit que la SCI FREDEMA avait valablement stipulé la clause compromissaire figurant au bail, que la composition du tribunal arbitral prévu par la clause était valide et jugé que la clause devait s'appliquer, a déclaré le tribunal judiciaire incompétent et renvoyé la SCI FREDEMA à mieux se pourvoir.

La SCI FREDEMA a relevé appel de cette ordonnance le 9 juillet 2020. Par requête acceptée le 24 juillet 2020, elle a été autorisée à assigner à jour fixe la société LA DAME DE COEUR pour l'audience du 29 septembre 2020.

Le 5 août 2020, la SCI FREDEMA a fait donner assignation à la société LA DAME DE COEUR.

Les parties ont conclu en dernier lieu le 23 septembre 2020.

Par dernières conclusions, la SCI FREDEMA demande à la cour de :

- infirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance rendue par le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Sens,
- dire que le tribunal judiciaire de Sens était compétent pour statuer sur le litige,
- la décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de frais irrépétibles et aux dépens,

Et, statuant sur le fond du litige en vertu de son pouvoir d'évocation et de l'article 88 du code de procédure civile,

- la déclarer recevable et bien fondée en son action contre la société LA DAME DE COEUR pour détournement des dispositions de l'article L 145-4 alinéa 3 du code de commerce et de l'adage « Fraus omnia corrumpit »,

- constater que le congé donné à la requête de la société LA DAME DE COEUR à son égard le 29 octobre 2018 pour le 30 avril 2019 a constitué une fraude,

- condamner la société LA DAME DE C'UR VAPE à lui payer la somme de 19.200 € correspondant au montant des loyers que cette dernière aurait dû percevoir jusqu'à la fin de la première période triennale qui expirait le 31 août 2020,

- condamner la société LA DAME DE COEUR VAPE à lui payer la somme de 8.371,40 € correspondant aux travaux de remise en état incombant au locataire sortant,

- lui donner acte de ce qu'elle déduira le montant du dépôt de garantie (2.400 €) du montant des sommes qui lui seront allouées par la cour et, en tant que de besoin, ordonner la compensation,

- condamner la société LA DAME DE COEUR VAPE à lui payer une indemnité de 2.500 € pour ses frais irrépétibles de première instance et une indemnité de 3.000 € pour ses frais irrépétibles d'appel, en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouter la société LA DAME DE COEUR VAPE de sa demande d'indemnité de frais irrépétibles et de celle relative aux dépens,

- la condamner aux dépens lesquels comprendront le coût du procès verbal de constat contradictoire dressé le 30 avril 2019 par la SCP BERCIS CARAVELLA, huissiers de justice, et aux dépens d'appel.

Par dernières conclusions, la société LA DAME DE COEUR VAPE demande à la cour à titre principal de confirmer l'ordonnance rendue le 1er juillet 2020 par le juge de la mise en état, subsidiairement et sur le fond, de débouter la SCI FREDEMA de toutes ses demandes, à titre reconventionnel, de condamner la SCI FREDEMA au paiement de la somme de 2 400 € au titre du dépôt de garantie et celle de 4 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, de la condamner aux dépens en ce compris les coûts des deux procès verbaux de constat des 12 octobre 2017 et 30 avril 2019.

MOTIFS :

Sur la compétence

Moyens des parties

Pour conclure à l'infirmité de la décision du juge de la mise en état et à la compétence du tribunal judiciaire de Sens pour connaître de ses demandes, la SCI FREDEMA soutient un seul moyen tiré de l'article 2061, alinéa 2, du code civil, dans sa rédaction issue de la loi du 18 novembre 2016. Elle fait valoir qu'elle est une société civile immobilière régie par les textes du droit civil et non une société commerciale, qu'elle ne possède qu'un seul immeuble, qu'est considéré comme un non professionnel au sens du code de la consommation, toute personne morale qui n'agit pas à des fins professionnelles, qu'elle est constituée d'associés personnes physiques qui ont mis en commun leurs économies pour acquérir l'immeuble et se procurer un revenu et qui ont préféré constituer une société civile immobilière plutôt que d'être en indivision et qu'elle n'a pas la qualité de professionnel de l'immobilier.

La société LA DAME DE COEUR répond que la SCI FREDEMA est immatriculée au registre du commerce et des sociétés, que le bail est bien lié à son activité professionnelle telle que définie dans son objet social, que la SCI FREDEMA a été constituée dans la perspective d'une activité professionnelle, économique et lucrative, qu'elle est soumise à la TVA et qu'elle exerce une activité commerciale, qu'elle est un professionnel au sens du code de la consommation et que la clause d'arbitrage lui est donc opposable.

Réponse de la cour

En application de l'article 1448 du code de procédure civile, lorsqu'un litige relevant d'une convention d'arbitrage est porté devant la juridiction de l'Etat, celle-ci se déclare incompétente sauf si le tribunal arbitral n'est pas encore saisi et si la convention d'arbitrage est manifestement nulle ou manifestement inapplicable.

Il en résulte qu'il appartient à l'arbitre de statuer, par priorité, sur sa propre compétence et que le juge étatique n'est autorisé qu'à procéder à un contrôle, à première vue, excluant tout examen substantiel et approfondi, de la nullité ou de l'inapplicabilité manifeste de la clause d'arbitrage qui doit être évidente.

Selon l'article 2061 du code civil, « La clause compromissoire doit avoir été acceptée par la partie à laquelle on l'oppose, à moins que celle-ci n'ait succédé aux droits et obligations de la partie qui l'a initialement acceptée.

Lorsque l'une des parties n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle, la clause ne peut lui être opposée. »

Le bail commercial conclu entre les parties comporte en pages 16 et 17 un article intitulé 'Convention d'arbitrage' ainsi rédigé :

« Le notaire soussigné informe les parties des dispositions de l'article 2059 du Code civil aux termes desquelles [...] et de celles de l'article 2061 du même Code aux termes desquelles [...].

Les parties déclarent se soumettre à la présente convention d'arbitrage. Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale.

En cas d'empêchement à cette désignation par le ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le Président du Tribunal de Commerce qui effectuera cette désignation. [...]

Les parties, du fait de leur soumission à la présente convention, renoncent à toute action, initiale ou reconventionnelle, devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale. [...]

Il est indiqué que l'arbitrage ne pourra porter sur un différend relatif à l'inexécution d'une disposition d'ordre public ».

Selon ses statuts, la SCI FREDEMA est une société civile immobilière formée par des personnes physiques, qui a pour objet social « la propriété, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, des immeubles qui seront apportés à la société ou acquis par elle et généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à cet objet », sans qu'il en ressorte qu'elle ait vocation à ne posséder qu'un seul immeuble. Le document produit tiré du site internet societe.com mentionne que la SCI FREDEMA 'est spécialisée dans le secteur d'activité de location de logements' et il n'est pas allégué qu'elle n'aurait été

créée que pour l'acquisition ou la gestion d'une propriété familiale. Les comptes sociaux annuels de la SCI FREDEMA prouvent qu'elle est assujettie à la TVA et qu'elle a souscrit une déclaration au titre de l'impôt sur les sociétés. Le bail qu'elle a consenti à la société LA DAME DE COEUR porte sur des locaux à usage de boutique et il est soumis au statut des baux commerciaux.

Ce bail est donc un acte de gestion de l'actif immobilier dont la SCI FREDEMA est propriétaire, destinée à réaliser la fin pour lesquelles ses associés l'ont constituée, à savoir percevoir des revenus, contracté en conséquence dans le cadre de son activité professionnelle au sens de l'article 2061 du code civil, peu important qu'elle ne soit pas un promoteur immobilier et qu'elle ne soit constituée que d'associés personnes physiques.

La SCI FREDEMA est ainsi mal fondée à soutenir que la convention d'arbitrage à laquelle elle a librement consenti en qualité de bailleur, lui serait manifestement inopposable ou serait manifestement nulle ou manifestement inapplicable au différend des parties.

Aucun des autres moyens que la SCI FREDEMA avait soutenus devant le juge de la mise en état tenant à l'absence de désignation dans la clause compromissoire du tribunal de commerce territorialement compétent pour nommer le troisième arbitre en cas de désaccord des parties et au défaut de précision des litiges soumis au tribunal arbitral n'est susceptible d'établir que la clause d'arbitrage serait manifestement inapplicable ou manifestement nulle, appartenant au tribunal arbitral par priorité de se prononcer sur la validité de ladite clause et sa propre compétence.

L'ordonnance du juge de la mise en état qui a déclaré le tribunal judiciaire incompétent et renvoyé la SCI FREDEMA à mieux se pourvoir en application de l'article 81 du code de procédure civile sera donc confirmée.

Sur les demandes de la société LA DAME DE COEUR en paiement du dépôt de garantie et au titre des procès verbaux de constat

Les demandes de la société LA DAME DE COEUR au titre du remboursement du dépôt de garantie et du coût de procès verbaux de constat auxquels elle aurait fait procéder, sont irrecevables devant la cour, statuant en appel de l'ordonnance du juge de la mise en état, uniquement sur la compétence, relevant de l'appréciation au fond du litige qui oppose les parties quant à la validité du congé donné.

Sur les dépens et l'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile

La SCI FREDEMA qui succombe en ses prétentions supportera les dépens. L'équité commande de la condamner à payer à la société LA DAME DE COEUR une indemnité de 3 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Confirme l'ordonnance rendue le 1er juillet 2020 par le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Sens.

Déclare irrecevables les demandes de la société LA DAME DE COEUR VAPE au titre du remboursement du dépôt de garantie et du coût de procès verbaux de constat auxquels elle aurait fait procéder.

Condamne la SCI FREDEMA à payer à la société LA DAME DE COEUR VAPE une indemnité de 3 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Rejette la demande de la SCI FREDEMA au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne la SCI FREDEMA aux dépens.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE

Composition de la juridiction : Anne BEAUVOIS, Marie Catherine GAFFINEL, Mélanie PATE, S C P RÉGNIER SERRÉ FLEURIER FELLAH GODARD, Denis EVRARD