

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE CINQ JUILLET DEUX MILLE SEIZE,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Monsieur Franck G.

né le 27 Novembre 1976 à [...]

de nationalité Française

Représenté par Me Nadine P. de la SCP B. & P., Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 024

-

assisté de Me Chreit M., Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : D0905

APPELANT

Monsieur Sébastien M.

né le 21 Mai 1979 à [...]

Représenté par Me Olivia A., Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 86

assisté de Me Céline G.-A., Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C0520

SELARL A. D. CABINET D'AVOCATS agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentée par Me Bertrand R. de l'AARPI INTER-BARREAUX JRF AVOCATS, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 617 - N° du dossier 20140800

assisté de Me Vincent C., Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : E0869

SNC ESPACE VALMY

prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège

Représentée par Me Pierre G., Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 623 - N° du dossier 14000445

assisté de Me Sabine G., Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : D1491

SNC ANJOU PATRIMOINE

prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège

INTIMES

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 14 Avril 2016 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant M. Serge PORTELLI, Président chargé du rapport.

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

M. Serge PORTELLI, Président,

Mme Claire MORICE, Conseiller,

Mme Véronique CATRY, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Marie-Pierre QUINCY,

*

FAITS ET PROCEDURE,

Autorisé par ordonnance du 2 mai 2014, M. G. a, par actes des 13 et 15 mai 2014 assigné M. M., la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats, la SNC Espace Valmy et la SNC Anjou Patrimoine devant le tribunal de grande instance de Nanterre aux fins de

- prononcer la nullité de l'acte de cession en date du 27 novembre 2013, rédigé par la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats et par lequel M. M. cédait son droit au bail à M. G.,

- si l'acte de cession ne devait pas être déclaré nul, prononcer la résolution aux torts exclusifs de M. M.,

- condamner M. M. au paiement à son profit de la somme de 80.000euro au titre du prix de cession du droit au bail, la somme de 3.699,58euro au titre du dépôt de garantie et celle de 2.900euro au titre des frais d'acte,

- condamner la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats au paiement de la somme de 5.000euro à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice,

- condamner la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats in solidum avec M. M. au règlement des sommes qu'il a payées soit la somme de 80.000euro au titre du prix de cession du droit au bail, la somme de 3.699,58euro au titre du dépôt de garantie et celle de 2.900euro au titre des frais d'acte,

- déclarer le jugement commun à la SNC Espace Valmy et à la SNC Anjou Patrimoine,

- débouter la SNC Espace Valmy de ses demandes dirigées à son encontre,

- déclarer la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats irrecevable en son exception d'incompétence et l'en débouter,

- débouter M. M. et la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats de l'ensemble de leurs demandes,

- condamner M. M. et la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats à payer chacun la somme de 10.000euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- ordonner l'exécution provisoire.

La Selarl A. D. Cabinet d'Avocats, en défense, formulait les demandes suivantes :

- à titre liminaire, déclarer le tribunal incompétent au profit du Bâtonnier de l'Ordre des avocats inscrits au Barreau de Paris sur la demande de remboursement des honoraires qui lui ont été versés,

- sur le fond, débouter M. G. de ses demandes,

- déclarer la SNC Espace Valmy irrecevable en ses demandes,

- débouter M. M. de ses demandes,

- à titre subsidiaire, condamner M. G. à la garantir de toute condamnation qui pourrait être mise à sa charge au titre de l'exécution du bail,

- condamner la SNC Espace Valmy à la garantir de toutes condamnations qui pourrait être mise à sa charge,

- condamner M. G. et tout succombant à lui payer la somme de 8.000euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- ordonner l'exécution provisoire.

M. M., en défense, formulait les demandes suivantes :

* à titre principal,

- constater la validité de la cession du droit au bail du 27 novembre 2013,

- dire la cession du droit au bail opposable à la SNC Espace Valmy,

- déclarer la SNC Espace Valmy irrecevable en ses demandes,

- débouter M. G. et la SNC Espace Valmy de l'ensemble de leurs demandes,

* à titre subsidiaire,

- dire que la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats le garantira de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre,

- condamner in solidum M. G. et la SNC Espace Valmy au paiement de la somme de 3.000euro à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral et financier,

- condamner in solidum M. G. et la SNC Espace Valmy au paiement de la somme de 8.000euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La SNC Espace Valmy, en défense, formulait les demandes suivantes :

* à titre principal,

- dire que la cession du bail entre M. M. et M. G. lui est inopposable,

- condamner M. M. à lui payer la somme, sauf à parfaire, de 18.827,37euro au titre des arriérés de loyers et de charges arrêtés au 30 juin 2014 à parfaire jusqu'à la résiliation du bail, augmentée des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 9 avril 2014,

- prononcer la résiliation du contrat du 1er octobre 2008 aux torts de M. M.,

- dans l'hypothèse où le tribunal déclarerait ses demandes irrecevables, déclarer irrecevables les demandes formées par la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats et M. M. à son encontre et débouter les parties de leurs demandes à son encontre,

* à titre subsidiaire,

- constater que l'acte de cession du droit au bail du 27 novembre 2013 ne lui a été signifié que le 25 avril 2014 et lui est inopposable jusqu'à cette date,

- condamner M. M. à lui payer la somme, sauf à parfaire, de 13.740euro au titre des arriérés de loyers et de charges arrêtés au 25 avril 2014, à parfaire jusqu'à la résiliation du bail, augmentée des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 9 avril 2014,

- condamner M. G. à lui payer la somme, sauf à parfaire, de 5.087,15euro au titre des arriérés de loyers et des charges arrêtés provisoirement au 30 juin 2014, à parfaire au jour de la résiliation du bail, augmentée des intérêts au taux légal à compter des conclusions,

* à titre infiniment subsidiaire,

- condamner M. M. à lui payer la somme, sauf à parfaire, de 2.955,96euro au titre des arriérés de loyers et de charges arrêtés au 27 novembre 2013, augmentée des intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 9 avril 2014,

- condamner M. G. à lui payer la somme sauf à parfaire de 15.871,41euro au titre des arriérés et des charges arrêtés provisoirement au 30 juin 2014, à parfaire jusqu'à la résiliation du bail, augmentée des intérêts au taux légal à compter des conclusions,

- prononcer la résiliation du contrat du 1er octobre 2008 aux torts de M. M. et de M. G.,

- ordonner l'expulsion de M. M. et de M. G.,

- ordonner la capitalisation des intérêts à compter du 9 juin 2014,

- ordonner l'exécution provisoire.

La SNC Anjou Patrimoine, régulièrement assignée, n'était ni présente, ni représentée.

Par jugement contradictoire du 11 septembre 2014, le tribunal de grande instance de Nanterre a :

- rejeté le moyen d'incompétence soulevé par la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats,

- dit irrecevables les demandes de la SNC Espace Valmy dirigées contre M. M.,

- débouté M. G. de ses demandes,

- dit la cession du droit au bail du lot n°13 du Centre Valmy sis [...] intervenue entre M. M. et M. G. le 27 novembre 2013 opposable à la SNC Espace Valmy à compter du 25 avril 2014,

- condamné M. G. à verser à la SNC Espace Valmy en règlement des loyers et charges du 25 avril au 30 juin 2014 la somme de 5.087,15euro avec intérêts au taux légal à compter du 7 juillet 2014,

- dit qu'à compter du jugement, les intérêts échus pour une année produiront eux-mêmes intérêts en application de l'article 1154 du code civil,

- prononcé la résiliation du bail du lot n°13 aux torts de M. G.,

- ordonné l'expulsion de M. G. du lot n°13 avec l'assistance de la force publique si besoin est,

- rappelé que le sort des meubles trouvés dans les lieux est régi par l'article L433-1 du code de procédures civiles d'exécution,

- débouté M. M. de sa demande de dommages et intérêts,

- dit sans objet les demandes de garantie de M. M. contre la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats et de la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats contre M. G.,

- condamné M. G. à verser à M. M., à la SNC Espace Valmy et à la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats la somme de 4.000euro chacun en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens qui seront recouvrés conformément à l'article 699 du même code par les avocats des défendeurs qui en ont fait la demande,

- dit le jugement commun à la SNC Anjou Patrimoine,

- ordonné l'exécution provisoire.

M. G. a relevé appel du jugement. Aux termes de ses dernières écritures, auxquelles la Cour se réfère pour l'exposé de ses moyens et de ses prétentions, il formule les demandes suivantes :

- vu les articles 1129, 1147, 1583 et 1626 du code civil,

- vu l'article 9 du décret du 12 juillet 2005,

- infirmer le jugement en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il déboute la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats de son exception d'incompétence,

- statuant à nouveau,

- juger que l'acte de cession de droit au bail en date du 27 novembre 2013 ne permet nullement de déterminer l'objet du droit au bail cédé,

- en conséquence, déclarer nul et de nul effet l'acte de cession de droit au bail en date du 27 novembre 2013,

- si par impossible, l'acte de cession ne devait pas être déclaré nul,

- juger que M. M. a manqué à ses obligations de cédant au regard de ses déclarations mensongères et de l'opposition du bailleur, la SNC Espace Valmy, à la cession du droit au bail en date du 27 novembre 2013 et de toute cession partielle du bail en raison de son indivisibilité,

- en conséquence, prononcer la résolution de la cession de droit au bail en date du 27 novembre 2013 aux torts exclusifs de M. M.,

- condamner M. M. au paiement de la somme de 80.000euro au titre du prix de cession du droit au bail, la somme de 3.699,58euro au titre du dépôt de garantie et celle de 2.900euroETC au titre des frais d'acte, au profit de M. G.,

- juger que la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats a manqué à ses obligations professionnelles faute de validité et d'efficacité juridique de l'acte de cession de droit au bail en date du 27 novembre 2013,

- en conséquence,

- condamner la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats au paiement de la somme de 8.000euro à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi par M. G.,

- condamner la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats in solidum avec M. M. au règlement des sommes payées par M. G., soit la somme de 80.000euro au titre du prix de cession du droit au bail, la somme de 3.699,58euro au titre du dépôt de garantie et celle de 2.900euroETC au titre des frais d'acte,

- en toute hypothèse, si par impossible, l'acte de cession ne devait pas être déclaré nul ni résolu,

- juger que la résiliation du bail prononcé par jugement rendu le 11 septembre 2014 par le tribunal de grande instance de Nanterre relève des seuls manquements de la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats et engage sa responsabilité,

- en conséquence, condamner la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats au paiement de la somme de 100.000euro à titre de dommages et intérêts en réparation des dommages subis par M. G.,

- déclarer l'arrêt à intervenir commun à la SNC Espace Valmy et à la société Anjou Patrimoine,

- débouter la SNC Espace Valmy de l'ensemble de ses demandes dirigées à son encontre,

- débouter M. M. et la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats de l'ensemble de leurs demandes,

- condamner M. M., et la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats à payer chacun la somme de 20.000euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile et

- les condamner in solidum aux entiers dépens de l'instance qui pourront être recouverts directement par Me P. en application de l'article 699 du code de procédure civile.

M. M., intimé, aux termes de ses dernières écritures, auxquelles la Cour se réfère pour l'exposé de ses moyens et de ses prétentions, formule les demandes suivantes:

- vu le contrat de sous-location du 1er octobre 2008 et l'acte de cession de droit au bail du 27 novembre 2013,
- vu les articles 1690, 1717n 1134 du code civil,
- vu l'article 64 du code de procédure civile,
- constater la parfaite validité de la cession de droit au bail du 27 novembre 2013,
- juger opposable la cession de droit au bail entre M. M. et M. G. à la SNC Espace Valmy,
- confirmer le jugement en ce qu'il a dit irrecevables les demandes de la SNC Espace Valmy dirigées contre M. M. et débouté M. G. de ses demandes,
- infirmer le jugement en ce qu'il a débouté M. M. de sa demande de dommages et intérêts et, statuant à nouveau,
- condamner in solidum M. G. et la SNC Espace Valmy au paiement de la somme de 3.000euro à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral et financier,
- à titre subsidiaire, dire que la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats garantira M. M. de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre,
- en tout état de cause, condamner in solidum M. G. et la SNC Espace Valmy au paiement de la somme de 8.000euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens dont distraction au profit de Me G.-A. conformément à l'article 699 du même code.

La SNC Espace Valmy, intimée, aux termes de ses dernières écritures, auxquelles la Cour se réfère pour l'exposé de ses moyens et de ses prétentions, formule les demandes suivantes :

- vu les articles 60 à 70 et 325 et suivants du code de procédure civile,
- vu les articles 1134, 1137, 1147, 1154, 1184, 1376, 1690, 1719, 1741 et suivants du code civil,
- vu le contrat du 1er octobre 2008 et l'acte de cession de droit au bail du 27 novembre 2013,
- vu le commandement de payer visant la clause résolutoire délivré à M. M. le 26 mai 2014,
- déclarer la SNC Espace Valmy recevable et bien fondées en ses conclusions d'appel incident,

- confirmer le jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de sous-location et ordonné l'expulsion de tout occupant,

- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté les parties de l'ensemble de leurs demandes formées à l'encontre de la SNC Espace Valmy,

- réformer le jugement en ce qu'il a déclaré irrecevables les demandes formées par la SNC Espace Valmy à l'encontre de M. M.,

- et, statuant à nouveau,

* à titre principal,

- si la cour devait estimer que la cession intervenue le 27 novembre 2013 n'était pas valable ou si la cour devait estimer que la cession intervenue le 27 novembre 2013 était valable, mais que l'accord de la SNC Espace Valmy était requis,

- déclare recevables les demandes formées par la SNC Espace Valmy à l'encontre de M. M. et de M. G. en sa qualité de défendeur et à tout le moins en sa qualité d'intervenant volontaire,

- juger inopposable à la SNC Espace Valmy la cession du bail entre M. M. et M. G. du 27 novembre 2013,

- condamner M. M. à payer à la SNC Espace Valmy la somme, sauf à parfaire, de 24.136,19euro ETC au titre des arriérés de loyers et de charge arrêtés au 11 septembre 2014, à parfaire jusqu'à la résiliation du bail, augmentée des intérêts calculés au taux légal à compter de la mise en demeure du 9 avril 2014,

- prononcer la résiliation du contrat du 1er octobre 2008 aux torts de M. M.,

- constater l'acquisition de la clause résolutoire à effet au 26 juin 2014,

* dans l'hypothèse où la cour déclarerait les demandes formées par la SNC Espace Valmy irrecevables,

- déclarer irrecevables les demandes formées par la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats et M. M. à l'encontre de la SNC Espace Valmy,

* en tout état de cause, débouter l'ensemble des parties de leurs demandes formées à l'encontre de la SNC Espace Valmy,

* à titre subsidiaire, si la cour devait estimer que la cession intervenue le 27 novembre 2013 était valable, et que l'accord de la SNC Espace Valmy n'était pas requis,

- constater que l'acte de cession du droit au bail intervenu entre M. M. et M. G. du 27 novembre 2013 n'a été signifié par exploit d'huissier à la SNC Espace Valmy que le 25 avril 2014,

- juger que la cession du bail est inopposable à la SNC Espace Valmy jusqu'au 25 avril 2014, date à laquelle ladite cession lui a été signifiée selon les modalités de l'article 1690 du code civil,

- en conséquence,

- condamner M. M. à payer à la SNC Espace Valmy, sauf à parfaire, de 13.740,22euro au titre des arriérés de loyers et de charge arrêtés au 25 avril 2014, à parfaire jusqu'à la résiliation du bail, augmentée des intérêts calculés au taux légal à compter de la mise en demeure du 9 avril 2014,

- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné M. G. à payer à la SNC Espace Valmy les loyers à compter du 25 avril 2014, excepté en ce qu'il a limité le quantum des condamnations à la somme de 5.087,15euro et, statuant à nouveau, condamner M. G. à payer la somme, sauf à parfaire, de 10.395,97euro au titre des arriérés de loyers et de charge calculés du 26 avril 2014 et arrêtés provisoirement au 11 septembre 2014, à parfaire jusqu'à la résiliation du bail, augmentés des intérêts calculés au taux légal à compter des conclusions,

- prononcer la résiliation du contrat du 1er octobre 2008 aux torts de MM. M. et G.,

* à titre infiniment subsidiaire, si la cour devait estimer que la cession intervenue le 27 novembre 2013 était opposable à la SNC Espace Valmy,

- condamner M. M. à payer à la SNC Espace Valmy la somme, sauf à parfaire, de 2.955,96euro au titre des arriérés de loyers et de charge arrêtés au 27 novembre 2013, augmentée des intérêts calculés au taux légal à compter de la mise en demeure du 9 avril 2014,

- condamner M. G. à payer à la SNC Espace Valmy la somme sauf à parfaire de 21.180,23euro au titre des arriérés de loyers et de charge calculés du 28 novembre 2013, et arrêtés provisoirement au 11 septembre 2014, à parfaire jusqu'à la résiliation du bail, augmentée des intérêts calculés au taux légal à compter des présentes conclusions,

- prononcer la résiliation du contrat du 1er octobre 2008 aux torts de MM. M. et G.,

* en tout état de cause,

- ordonner en tant de que besoin l'expulsion de M. M. et de M. G. et de tous occupants de leur chef, par toute voie de droit, avec si besoin est, l'assistance et le concours de la force publique ainsi que d'un serrurier et ce, dès la première tentative d'exécution,

- ordonner en tant que de besoin, que les meubles se trouvant sur les lieux soient remis aux frais de la personne expulsée dans un lieu désigné par elle et, à défaut, soient laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrit avec précision par l'huissier chargé de l'exécution, avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans un délai de 4 semaines à l'expiration duquel il sera procédé à leur mise en vente aux enchères publiques sur autorisation du juge de l'exécution ce conformément à ce que prévoient les articles 65 et 66 de la loi du 9 juillet 1991 et 203 et 206 du décret du 31 juillet 1992,

- ordonner la capitalisation des intérêts à compter du 9 juin 2014,

- condamner in solidum MM. M. et G. ou tout succombant à payer à la SNC Espace Valmy la somme de 8.000euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais engagés en première instance et de condamner les mêmes avec la même solidarité au paiement d'une somme complémentaire de 8.000euro sur le même fondement au titre des frais engagés en cause d'appel ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction pour ceux d'appel au profit de Me G..

La Selarl A. D. Cabinet d'Avocats, intimée, aux termes de ses dernières écritures, auxquelles la Cour se réfère pour l'exposé de ses moyens et de ses prétentions, formule les demandes suivantes :

- vu les articles 174 et suivants du décret du 27 novembre 1991,

- vu les articles 1134, 1135, 1147, 1382 et 1383 du code civil,

- vu les articles 30,32, 63, 54, 92 et 122 du code de procédure civile,

* à titre liminaire,

- infirmer le jugement en ce qu'il a rejeté l'exception d'incompétence et

- déclarer le tribunal et la cour d'appel incompétents au profit de M. Le Bâtonnier de l'Ordre des avocats de Paris sur la demande de remboursement des honoraires versés à la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats,

* sur le fond,

- confirmer le jugement pour le surplus,

* y ajoutant,

- débouter M. G. de l'ensemble de ses demandes,

* si le jugement était infirmé, à titre principal,

- déclarer la SNC Espace Valmy irrecevable en ses demandes,

- débouter M. M. de l'ensemble de ses demandes,

- débouter M. G. de l'ensemble de ses demandes,

* si le jugement était infirmé, à titre subsidiaire,

- condamner M. G. à garantir la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats de toute condamnation qui pourrait être mise à sa charge au titre de l'exécution du bail,

- condamner la SNC Espace Valmy à la garantir de toute condamnation qui pourrait être mise à sa charge,

* en tout état de cause,

- condamner M. G. ou tout succombant à lui payer la somme de 10.00euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens d'appel dont distraction au profit de Me J., AARPI JRF Avocats, conformément à l'article 699 du même code.

La société Anjou Patrimoine, régulièrement assignée, ne s'est pas constituée.

MOTIFS

Sur la chronologie des faits

Par acte du 16 janvier 1996, la SNC CGE Village 5 a consenti à la SNC Espace Valmy un bail de sous-location portant sur des locaux sis au [...] pour une durée de 12 années avec prise d'effet au 1er août 1996.

Ce bail avait pour objet 'la sous-location de locaux techniquement aménagés à des praticiens de l'art dentaire, à des professions médicaux, paramédicaux ou auxiliaires médicaux'.

La SNC Village 5 a fait l'objet d'une fusion-absorption par la société Locavillage 5 qui a elle-même fait l'objet d'une fusion-absorption par la société Anjou Patrimoine.

Le bail a été renouvelé le 4 mars 2008 pour 12 ans.

Le 1er octobre 2008 la SNC Espace Valmy et M. M. ont signé un contrat d'une durée de 6 ans, intitulé 'contrat de sous-location d'un local professionnel techniquement aménagé' portant sur un local situé dans l'immeuble nommé bâtiment 5, ZAC Valmy, La Défense, à Nanterre, comprenant un 'cabinet n°13 annexé de la pièce n°12 jouxtant le cabinet ainsi qu'une extension de 0,50m x3,5m du local n°12" ainsi que l'utilisation des parties communes.

Ce contrat prévoyait que les locaux étaient destinés à la pratique de la profession de kinésithérapeute ou ostéopathe ou à une société civile de moyens exclusivement composée de praticiens.

Par acte reçu le 18 février 2012 par Me E.-P., notaire, M. M. a cédé à Mme P. le cabinet de kinésithérapeute exploité dans le local n°12 et comprenant le droit à la sous-location des locaux. L'acte précisait que par courrier du 1er décembre 2012 annexé en copie, la SNC Espace Valmy avait donné son accord. Les baux de M. M. et de Mme P. n'ont pas été régularisés. Par courrier RAR du 28 février 2012, Me E.-P. informait la SNC Espace Valmy de la cession du cabinet de masseur-kinésithérapeute portant sur le local n°12 entre M. M. et Mme P..

La SNC Espace Valmy n'a jamais régularisé un nouveau bail prenant en compte le contrat intervenu entre M. M. et Mme P.. Elle souhaitait ne signer qu'un seul bail aux noms de deux praticiens et non deux baux distincts.

M. M. et Mme P. ont exercé leurs activités respectivement dans les locaux n°13 et 12.

Le 27 novembre 2013 M. M. a cédé son droit au bail à M. G. par acte de cession rédigé par la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats. Il a payé à cette occasion la somme de 80.000euro au titre du prix de cession du droit au bail, la somme de 3.699,58euro au titre du dépôt de garantie et celle de 2.900euro au titre des frais d'acte.

L'acte reprenait l'historique du contrat depuis 2008. Il précisait que, depuis le 18 février 2012, l'assiette du bail avait été réduite à la pièce n°13 pour l'exercice d'une activité d'ostéopathe.

Dans l'acte, il est prévu que le cessionnaire, M. G. fera son affaire personnelle auprès de la SNC Espace Valmy de la régularisation de nouveaux baux de sous-location conformes à la situation locative réelle faisant suite à la cession de ses locaux par M. M..

Le 28 novembre 2013, la SNC Espace Valmy a adressé à M. M. un courrier lui indiquant qu'elle avait été 'informée qu'une personne exerçait en ses lieux et place' et qu'il fallait son accord pour céder son bien.

La cession du droit au bail a été portée à la connaissance de la SNC Espace Valmy par courrier du 5 décembre 2013 du Selarl A. D. Cabinet d'Avocats et par courrier de M. M. du 10 janvier 2014.

Par courrier du 3 février 2014, M. G. a dénoncé la cession de droit au bail et a demandé la restitution du prix de cession et du dépôt de garantie.

Par courrier du 15 avril 2014, la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats répondait à M. G. que la cession était valable.

La cession du droit au bail a été signifiée à la diligence de la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats par acte d'huissier du 25 avril 2014 délivré conformément à l'article 1690 du code civil.

Le 26 mai 2014, la SNC Espace Valmy a fait signifier à M. M. un commandement de payer visant la clause résolutoire et portant sur un arriéré de loyer à mai 2014 pour un montant de 15.023,59euro.

Sur la compétence de la cour pour juger de la responsabilité de la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats

M. G. avait demandé au tribunal de condamner la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats au paiement de la somme de 5.000euro à titre de dommages et intérêts et au remboursement des sommes versées lors de la cession.

La Selarl A. D. Cabinet d'Avocats avait conclu à l'incompétence du tribunal au profit de M. Le Bâtonnier de l'Ordre des avocats de Paris.

Le tribunal avait estimé que l'action engagée par M. G. avait pour objet non une contestation d'honoraires mais la reconnaissance de la responsabilité du cabinet d'avocat en tant que rédacteur d'acte. Il avait en conséquence rejeté l'exception d'incompétence.

Devant la cour, la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats demande de déclarer le tribunal et la cour d'appel incompétents au profit de M. Le Bâtonnier de l'Ordre des avocats de Paris sur la demande de remboursement des honoraires versés à la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats.

Il apparaît que la demande de M. G. ne porte pas sur une contestation d'honoraires mais qu'elle constitue une action en responsabilité visant la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats en tant que rédacteur d'acte, M. G. estimant avoir été trompé par ce cabinet d'avocat sur la nature de l'acte signé et sur sa portée. Il y a donc lieu de confirmer la compétence des juridictions civiles et de confirmer la décision de première instance sur ce point.

*

Sur les demandes de la SNC Espace Habitat

Dans l'instance engagée par M. G. et en réplique, La SNC Espace Valmy, qui avait été attiré dans la procédure pour se voir déclarer le jugement opposable, avait conclu au rejet de ses demandes mais avait également formulé plusieurs demandes reconventionnelles à l'encontre de M. M., notamment sa condamnation à lui payer un arriéré locatif de 18.827,37euro et la résiliation du contrat du 1er octobre 2008 aux torts de M. M..

M. M. avait demandé de déclarer ces demandes irrecevables.

Le tribunal a déclaré ces demandes irrecevables au visa de l'article 64 du code de procédure civile. Cet article dispose en effet que 'constitue une demande reconventionnelle la demande par laquelle le défendeur originaire prétend obtenir un avantage autre que le simple rejet de la prétention de son adversaire'. Il avait estimé, à juste titre qu'une demande pouvait être faite qu'à l'encontre du demandeur et non pas à l'encontre d'un codéfendeur.

La SNC Espace Valmy fait toutefois valoir qu'elle avait, en première instance régularisé une intervention volontaire, précisément pour faire échec à la demande d'irrecevabilité, mais que le tribunal n'a pas pris en compte cette intervention.

Il apparaît qu'en effet la SNC Espace Valmy a, le 4 juillet 2014, aux termes de conclusions d'intervention volontaire n°3, repris les prétentions qu'elle avait précédemment formulées en simple demande reconventionnelle.

L'intervention volontaire est une demande incidente formée par un tiers pour être partie au procès. Aux termes de l'article 66 du code de procédure civile, 'constitue une intervention la demande dont l'objet est de rendre un tiers partie au procès engagé entre les parties originaires'.

Il apparaît que la SNC Espace Valmy était bien partie au procès dès lors qu'elle avait été assignée par M. G.. Dès lors la voie de l'intervention volontaire ne lui était pas ouverte. Ses demandes reconventionnelles formulées au titre d'une intervention volontaire ne sont donc pas recevables.

Il convient de remarquer que la SNC Espace Valmy n'était pas dépourvu de voie procédurale puisqu'il lui suffisait d'engager une instance distincte pour faire valoir ses prétentions à l'encontre des autres parties, instance qui aurait pu être jointe à la présente procédure.

*

Sur la demande d'annulation du bail

M. G. demande à la cour de juger que l'acte de cession de droit au bail en date du 27 novembre 2013 ne permet nullement de déterminer l'objet du droit au bail cédé.

Mais, ainsi que le tribunal n'a parfaitement analysé, l'acte de cession du 27 novembre 2013 est parfaitement précis et dénué de toute ambiguïté. Il rappelle toutes les opérations concernant le bail survenues depuis 2008. Il indique avec la plus grande clarté en son article 3 que M. M. a cédé la pièce n°12 à Mme P. qui y exerce l'activité de kinésithérapeute. Il est donc clair que l'assiette du bail porte uniquement sur le local n°13 et que M. G. ne pouvait avoir aucun doute à ce sujet.

Le fait que, par une simple erreur de plume, la signification de la cession du 25 avril 2014, mentionne qu'elle porte sur les locaux n°12 et 13, est sans conséquence.

Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

Sur la demande de résiliation du bail de 2013 formulée par M. G. et l'opposabilité de la cession du droit au bail à la SNC Espace Valmy

M. G. demande à la cour de juger que M. M. a manqué à ses obligations de cédant au regard de ses déclarations mensongères et de l'opposition du bailleur, la SNC Espace Valmy, à la cession du droit au bail en date du 27 novembre 2013 et de toute cession partielle du bail en raison de son indivisibilité et, en conséquence, de prononcer la résolution de la cession de droit au bail en date du 27 novembre 2013 aux torts exclusifs de M. M..

Il apparaît en premier lieu que la société Espace Valmy ne s'est jamais opposé à la cession du bail.

Par ailleurs, le contrat de bail signé en 2008 ne prévoyait pas une telle autorisation dès lors que la cession intervenait au profit de professionnels expressément déterminés. En effet l'article 2ter du contrat stipule que 'le présent bail est librement cessible à un successeur exerçant la profession de kinésithérapeute, ou ostéopathe ou à une société civile de moyens composée de praticiens: professions paramédicales, médecins'.

Il en résulte clairement que le titulaire du bail, en l'occurrence M. G., était libre de se trouver un successeur dès lors qu'il exerçait l'une des activités mentionnées et que la cession du 27 novembre 2013 signifiée le 25 avril 2014 selon les modalités de l'article 1690 était, à cette dernière date, opposable à au bailleur.

M. G. fait valoir que le bail était indivisible. Il apparaît cependant qu'en 2012, M. G. a cédé une partie des locaux sans opposition du bailleur principal même si en définitive les baux n'ont pas été régularisés.

Le tribunal a rappelé pertinemment que la SNC Espace Valmy avait donné son accord en précisant qu'elle allait établir un nouveau bail aux deux noms et en indiquant la répartition du coût par cabinet. Il en a déduit à juste titre que l'accord ainsi donné par la SNC Espace Valmy avait pour conséquence la divisibilité des locaux.

M. G. soutient enfin que la SNC Espace Valmy avait subordonné son accord à la cession du droit au bail à la condition que celle-ci intervienne au profit qu'une société civile de moyens entre M. G. et Mme P.. Aucun élément du dossier ne vient confirmer cette allégation. Le contrat de bail de 2008 ne permet en aucun cas cette interprétation qui est d'ailleurs démentie par la SNC Espace Valmy elle-même.

Le jugement sera donc également confirmé sur ce point.

Sur la résiliation du bail aux torts de M. G.

Le tribunal a estimé que, si le contrat de 2013 était valable et opposable à la SNC Espace Habitat, il convenait de résilier ce bail en raison de la signification tardive de la cession et du non paiement du loyer et des charges, s'agissant de manquements aux obligations du preneur justifiant une telle mesure.

Il apparaît que selon l'acte du 27 novembre 2013, le cessionnaire, M. G., faisait son affaire personnelle auprès de la SNC Espace Valmy de la régularisation de nouveaux baux. M. G. n'a pas rempli cette obligation. La signification de la cession à la SNC Espace Habitat a finalement dû être faite par la Selarl A. D. Cabinet d'Avocat. Par ailleurs, à compter de cette signification, M. G. qui était tenu au paiement des loyers ne les a pas réglés. Il y a donc lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a résilié le bail aux torts de M. G..

Sur la dette locative

La SNC Espace Valmy demande de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné M. G. à payer à la SNC Espace Valmy les loyers à compter du 25 avril 2014, excepté en ce qu'il a limité le quantum des condamnations à la somme de 5.087,15euro et, statuant à nouveau, de condamner M. G. à payer la somme, sauf à parfaire, de 10.395,97euro au titre des arriérés de loyers et de charge calculés du 26 avril 2014 et arrêtés provisoirement au 11 septembre 2014, à parfaire jusqu'à la résiliation du bail, augmentés des intérêts calculés au taux légal à compter des conclusions.

Le tribunal a estimé que M. M. restait devoir à la SNC Espace Valmy les loyers et charges impayés, de novembre 2013 au 25 avril 2014 pour une somme de 13.740,22euro et que M. G. était redevable des loyers suivants soit 5.087,15euro pour la période du 25 avril au 30 juin 2014. Les demandes formées à l'encontre de M. M. étant irrecevables, y compris donc celle relative aux loyers, le tribunal n'a retenu que la seule condamnation à l'encontre de M. G..

Le tribunal a déclaré les demandes de la SNC Espace Valmy irrecevables à l'encontre de M. M. au regard de l'article 64 du code de procédure civile. Ces dispositions viennent d'être confirmées.

Les demandes reconventionnelles formées par la SNC Espace Valmy à l'encontre M. G. sont en revanche recevables.

Le tribunal a rappelé à juste titre qu'à défaut de participation à l'acte ou de signification conforme à l'article 1690 du code civil avant le 25 avril 2014, la cession n'était pas opposable à la SNC Espace Valmy avant cette date. Il en a à bon droit déduit que M. G. devait être condamné à payer à verser à la SNC Espace Valmy en règlement des loyers et charges du 25 avril au 30 juin 2014 la somme de 5.087,15euro avec intérêts au taux légal à compter du 7 juillet 2014.

La SNC Espace Valmy a toutefois actualisé sa créance locative dont elle justifie par les pièces produites. Il y a donc lieu d'actualiser le jugement et de condamner M. G. à payer la somme, sauf à parfaire, de 10.395,97euro au titre des arriérés de loyers et de charge calculés du 26 avril 2014 et arrêtés provisoirement au 11 septembre 2014, à parfaire jusqu'à la résiliation du bail, augmentés des intérêts calculés au taux légal à compter des conclusions.

Sur la capitalisation des intérêts

La SNC Espace Valmy demande d'ordonner la capitalisation des intérêts à compter du 9 juin 2014.

Cette demande avait été acceptée par le tribunal.

Aux termes de l'article 1154 du code civil, les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Les seules conditions posées par cet article pour que les intérêts échus des capitaux produisent des intérêts sont que la demande en ait été judiciairement formée et qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Il y a donc lieu de confirmer le jugement et d'ordonner la capitalisation des intérêts à compter du 9 juin 2014.

Sur les demandes formulées contre la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats

M. G. demande, à l'encontre de la Selarl A. D. Cabinet d'Avocat de juger qu'elle a manqué à ses obligations professionnelles faute de validité et d'efficacité juridique de l'acte de cession de droit au bail en date du 27 novembre 2013 et de la condamner à lui payer à ce titre la somme de 8.000euro à titre de dommages et intérêts et de la condamner solidairement au règlement de toutes les sommes qu'il a payé pour cette cession. Subsidiairement, si l'acte de cession était déclaré régulier, il demande que la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats soit jugée responsable de la résiliation et condamnée à lui payer à ce titre la somme de 100.000euro à titre de dommages et intérêts en réparation des dommages subis par M. G..

M. M. a demandé à titre subsidiaire, pour le cas où serait prononcée la nullité ou la résolution du bail conclu entre M. M. et M. G., de dire que la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats garantira M. M. de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre.

Le tribunal a estimé que l'acte de cession était régulier. Il a rappelé que le cessionnaire, M. G., avait déclaré vouloir faire son affaire personnelle auprès de la SNC Espace Valmy de la régularisation de nouveaux baux. M. G. soutient que cette clause a été glissée dans l'acte par pure mauvaise foi mais cette simple affirmation ne repose sur aucun commencement de preuve.

Il apparaît que M. G. était parfaitement informé de la situation juridique des lieux et que la Selarl A. D. Cabinet d'Avocat avait, dans la rédaction de l'acte, pris toutes les précautions nécessaires.

Il apparaît également que la Selarl A. D. Cabinet d'Avocat avait informé la SNC Espace Valmy par courrier du 5 décembre 2013 de la cession du droit au bail.

Il ne peut donc être reproché aucune faute à la Selarl A. D. Cabinet d'Avocat.

Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

Sur la demande de dommages et intérêts formée par M. M.

M. M. demande de condamner in solidum M. G. et la SNC Espace Valmy au paiement de la somme de 3.000euro à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral et financier. Il fait valoir la mauvaise foi de M. G. et de la SNC Espace Valmy et le temps qu'il a dû consacrer pour organiser sa défense. Mais la mauvaise, ni même l'abus de droit ne sont prouvés à l'encontre des adversaires de M. M.. Celui-ci ne justifie pas, par ailleurs, d'un préjudice particulier indemnisable et qui se distingue de ses frais irrépétibles. Sa demande sera donc rejetée et le jugement confirmé sur ce point.

Sur la demande de déclaration de décision commune à la société Anjou Patrimoine

M. G. demande de déclarer l'arrêt à intervenir commun à la SNC Espace Valmy et à la société Anjou Patrimoine.

Il y a lieu de faire droit à cette demande concernant le bailleur principal intéressé à la solution du litige, tout comme il y avait été fait droit en première instance.

Sur les frais et dépens

Le jugement ayant été confirmé sur le fond, il le sera également en ce qu'il a condamné M. G. à verser à M. M., à la SNC Espace Valmy et à la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats la somme de 4.000euro chacun en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens qui seront recouverts conformément à l'article 699 du même code par les avocats des défendeurs qui en ont fait la demande.

M. G. ayant succombé dans ses demandes en cause d'appel, les dépens exposés devant la cour seront à sa charge et pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

S'agissant de la procédure d'appel, il apparaît équitable de condamner M. G., tenu aux dépens, à payer, conformément à l'article 700 du code de procédure civile et au titre des frais exposés et non compris dans les dépens la somme de 2.500euro à la SNC Espace Valmy, la somme de 2.500euro à M. M. et celle de 2.500euro à la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats.

*

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et par décision réputée contradictoire,

- confirme le jugement en toutes ses dispositions, sauf à actualiser la condamnation de M. G. au titre de l'arriéré locatif et, statuant à nouveau, condamne M. G. à payer à la SNC Espace Valmy la somme, sauf à parfaire, de 10.395,97euro au titre des arriérés de loyers et de charge calculés du 26 avril 2014 et arrêtés provisoirement au 11 septembre 2014, à parfaire jusqu'à la résiliation du bail, augmentés des intérêts calculés au taux légal à compter des conclusions,

- déclare l'arrêt commun à la société Anjou Patrimoine,

- rejette l'ensemble des demandes des parties plus amples ou contraires,

- y ajoutant, condamne M. G. au titre de l'article 700 du code de procédure civile à payer à la SNC Espace Valmy la somme de 2.500euro, à M. M. la somme de 2.500euro et à la Selarl A. D. Cabinet d'Avocats la somme de 2.500euro,

- condamne M. G. aux dépens d'appel qui seront recouvrés par les avocats dans les termes de l'article 699 du code de procédure civile.

- 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 M. Serge PORTELLI, Président et par Madame QUINCY, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,