

TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 1

ARRET DU 03 MARS 2020 (n° , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/05766 - N° Portalis 35L7- V B7C B5JV6

Décision déferée à la Cour : Seconde sentence arbitrale rendue le 19 février 2018

APPELANTES

SAS EKYOG prise en la personne de ses représentants légaux

...

...

représentée par Me Bruno REGNIER de la SCP SCP REGNIER - BEQUET - MOISAN, avocat postulant du barreau de PARIS, toque : L0050 assistée de Me Michel NASSAR, avocat plaidant du barreau de PARIS, toque : C 1990

Société FRANCIS ALEXANDER INVESTMENTS INC société de droit canadien prise en la personne de ses représentants légaux

...

...

représentée par Me Bruno REGNIER de la SCP SCP REGNIER - BEQUET - MOISAN, avocat postulant du barreau de PARIS, toque : L0050 assistée de Me Michel NASSAR, avocat plaidant du barreau de PARIS, toque : C 1990

DÉFENDEUR AU RECOURS :

SCI ELO prise en la personne de ses représentants légaux

...

...

représentée et assistée de Me Rachel HARZIC de l'AARPI CHOURAQUI - HARZIC - Cabinet d'Avocats, avocat plaidant du barreau de PARIS, toque : P0058

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 28 janvier 2020, en audience publique, les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant M. Jean LECARUZ, conseiller, et Mme Marie Catherine GAFFINEL, conseillère, chargés du rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Anne BEAUVOIS, présidente de chambre

M. Jean LECARUZ, conseiller

Mme Marie Catherine GAFFINEL, conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Mélanie PATE

ARRET :

- 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 Mme Anne BEAUVOIS, présidente de chambre et par Mélanie PATE, greffière.

Par un contrat en date du 27 mai 2009, Z a conclu un crédit bail immobilier auprès de BATIROC BRETAGNE ' PAYS DE LA LOIRE portant sur un immeuble à destination de bureaux. Par un contrat du même jour, Z a consenti une sous location commerciale à ATTITUDE DEVELOPPEMENT moyennant le versement de loyers. Ce contrat de sous location comprenait une clause compromissoire. ATTITUDE DEVELOPPEMENT ayant été placée sous sauvegarde le 3 septembre 2013, convertie en redressement judiciaire le 5 septembre 2014, le tribunal de commerce de LORIENT a, par jugement du 23 décembre 2014, autorisé la cession d'actifs d'ATTITUDE DEVELOPPEMENT, dont le contrat de sous location commerciale conclu avec Z, à B X INVESTMENTS INC (B X), à laquelle s'est substitué Y.

B X et Y ont donné congé du contrat de sous location commerciale avec effet au 31 décembre 2015 à Z qui a contesté ce congé dans le cadre d'une instance arbitrale.

Selon une première sentence arbitrale rendue le 18 janvier 2017, le tribunal arbitral composé de M. Jean Bertrand DRUMMEN, président, et de MM. C F et D E, arbitres, a :

- dit que B X et Y devaient respecter la durée contractuelle de la sous location commerciale du 27 mai 2009 venant à expiration le 31 décembre 2018,
- dit que B X et Y ne pouvaient donner congé avant l'expiration de la durée contractuelle de 9 ans,
- dit que le congé délivré le 15 juin 2015 est dépourvu de validité pour avoir été donné par B X et Y qui ne disposaient pas à cette date de la qualité de propriétaire des actifs dont elles avaient la jouissance,
- déclaré irrecevables les demandes complémentaires de Z,
- condamné solidairement B X et Y à payer à Z la somme de 260 874 euros,
- débouté en l'état B X et Y de leur demande de remboursement du dépôt de garantie de 40 315,42 euros,
- condamné solidairement B X et Y à payer à Z la somme de 20 000 euros au titre des frais d'arbitrage et de conseil,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes.

Invoquant la continuation du contrat de sous location commerciale résultant de la nullité du congé, Z a de nouveau saisi le tribunal arbitral aux fins de paiement des loyers pour les années 2017 et 2018 et de résiliation de ce contrat.

Selon une seconde sentence arbitrale rendue le 19 février 2018, le tribunal arbitral a :

- dit Z recevable en ses demandes,
- prononcé la résiliation du bail du 27 mai 2009 aux torts et griefs d'Y,
- condamné solidairement B X et Y à payer à Z la somme de 302 180,10 euros à titre de dommages et intérêts,
- ordonné l'exécution provisoire de la sentence,
- condamné solidairement B X et Y à payer à Z la somme de 5 000 euros au titre des frais de conseil,
- débouté les parties pour le surplus de leurs demandes.

B X et Y ont formé un recours en annulation de cette seconde sentence par déclaration du 16 mars 2018.

Par une ordonnance rendue le 28 juin 2018, le conseiller de la mise en état a rejeté la demande d'arrêt de l'exécution provisoire de la sentence formée par B X et Y, dit n'y avoir lieu à consignation, rejeté la demande de fixation prioritaire de l'affaire et condamné in solidum B X et Y à payer à Z la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Dans leurs conclusions notifiées le 18 juin 2018, B X et Y demandent à la cour d'annuler la sentence du 19 février 2018, de rejeter

les demandes de Z présentées dans le cadre du second arbitrage et de la condamner à leur payer chacune la somme de 15 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens de l'instance.

Dans ses conclusions notifiées le 4 septembre 2018, Z demande à la cour de rejeter les demandes de Y et de B X et de les condamner in solidum à lui payer la somme de 15 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

SUR CE,

Sur le premier moyen tiré de l'incompétence du tribunal arbitral (article 1492, 1° du code de procédure civile) :

B X et Y soutiennent que le tribunal s'est déclaré à tort compétent pour connaître des demandes de Z dans la mesure où, d'une part, la sentence du 19 février 2018 a statué sur des demandes de Z qui, en raison du principe de concentration des moyens et des demandes, auraient dû être présentées dès l'instance arbitrale ayant abouti à la première sentence du 18 janvier 2017 et, d'autre part, l'autorité de la chose jugée attachée à la sentence du 18 janvier 2017 qui avait déclaré ces demandes irrecevables s'opposaient à ce que le tribunal puisse en connaître de nouveau.

Z réplique que le principe de la concentration des moyens est inapplicable en l'espèce et que l'autorité de la chose jugée attachée à la sentence du 18 janvier 2017 ne s'étendait pas à la recevabilité de ses demandes dans le cadre de la nouvelle instance arbitrale ayant abouti à la sentence du 19 février 2018.

Mais, d'une part, selon l'article 1355 du code civil, « L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité ».

L'article 1484, alinéa 1er du code de procédure civile précise que la sentence arbitrale a, dès qu'elle est rendue, l'autorité de la chose jugée relativement à la contestation qu'elle tranche. L'autorité de chose jugée s'attache à toutes les décisions prises par la sentence arbitrale et qui en font partie sans qu'il soit nécessaire que la décision soit énoncée sous forme de dispositif.

Selon la première sentence arbitrale rendue entre les parties le 18 janvier 2017, le tribunal arbitral, qui était saisi de la contestation du congé délivré le 15 juin 2015 par Y et B X, a fait droit aux demandes de Z tendant à ce que le contrat de sous location commerciale du 27 mai 2009 venant à expiration le 31 décembre 2018 soit exécuté. Le tribunal arbitral a jugé que Y et B X ne pouvaient pas donner congé avant l'expiration de la durée contractuelle de 9 ans et les a condamnées à payer à Z les préjudices subis arrêtés par Z dans son mémoire n°2 à la date du 31 décembre 2016.

Les demandes complémentaires de la société Z tendant à la résiliation du bail aux torts et griefs de Y et de B X et leur condamnation à des dommages et intérêts complémentaires pour un montant de 313 810 euros correspondant aux loyers pour la période comprise entre les 1er janvier 2017 et 31 décembre 2018 ainsi que 8 134 euros au titre de la taxe foncière pour la même période ont été déclarées irrecevables aux motifs, d'une part, « qu'une demande complémentaire et additionnelle ne pouvait donc être faite qu'en « temps utile », dans le respect du calendrier procédural fixé par le Tribunal arbitral et en tout état de cause, avant l'audience finale du 20 décembre 2016 » et, d'autre part, « qu'au surplus, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 1476 du Code de procédure civile, au cours du délibéré, aucune demande ne peut être formée, aucun moyen soulevé et aucune pièce produite, si ce n'est à la demande du tribunal arbitral ».

C'est dans ces limites que l'autorité de la chose jugée s'attache à la sentence du 18 janvier 2017, qui a seulement décidé que les demandes nouvelles de Z en paiement de loyers pour la période postérieure au 31 décembre 2016 et en résiliation aux torts de Y et de B X étaient irrecevables car présentées tardivement au cours de la procédure arbitrale et sous la forme d'une note en délibéré.

Il en résulte qu'il était loisible pour Z de saisir une nouvelle fois la juridiction arbitrale en application de la clause compromissoire pour faire trancher ses demandes qui n'ont été déclarées tardives et, comme telles, irrecevables, que dans le cadre de la première instance arbitrale.

D'autre part, s'il incombe au demandeur de présenter, dès l'instance relative à la première demande, l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à justifier celle-ci, il n'est pas tenu de présenter dans la même instance toutes les demandes fondées sur les mêmes faits. L'action en paiement de loyers et charges postérieurs au 31 décembre 2016 ou en résiliation qui a pour effet de mettre à néant le contrat de bail ne tend pas aux mêmes fins que la demande tendant à contester un congé et au paiement des loyers et charges jusqu'au 31 décembre 2016.

Comme l'ont justement relevé les arbitres, dans leur seconde sentence rendue entre les parties le 19 février 2018, « Le préjudice

de Z ayant été réparé jusqu'au 31 décembre 2016 » par la première sentence, cette société a de nouveau saisi le tribunal arbitral pour obtenir, à titre principal, le paiement des loyers des années 2017 et 2018 et, à titre subsidiaire, la résiliation du bail aux torts de Y et de B X.

C'est donc à bon droit que le tribunal arbitral a considéré que les demandes de Z étaient recevables.

Le premier moyen doit être écarté.

Sur le deuxième moyen tiré de la méconnaissance par le tribunal arbitral de ses missions (article 1492, 3° du code de procédure civile) :

Y et B X soutiennent encore que le tribunal arbitral a dépassé les termes de sa mission en se prononçant sur les demandes de Z dans la mesure où elles ont soulevé l'exception de chose jugée s'agissant de ces demandes.

Mais la mission des arbitres, définie par la convention d'arbitrage, est délimitée principalement par l'objet du litige, tel qu'il est déterminé par les prétentions des parties.

Le tribunal arbitral a respecté sa mission en écartant la fin de non recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée soulevée par Y et B X.

Le deuxième moyen doit être écarté.

Sur le troisième moyen tiré de la violation de l'ordre public (article 1492, 4° du code de procédure civile) :

Y et B X affirment enfin que la sentence arbitrale du 19 février 2018 est contraire à l'ordre public en ce que, d'une part, elle viole le principe de l'autorité de la chose jugée et, d'autre part, le tribunal arbitral a méconnu le principe de la réparation du préjudice futur en retenant que Z ne pouvait pas, lors de la première instance arbitrale, demander la résiliation, le paiement des loyers échus postérieurement et une indemnisation.

Mais, en premier lieu, l'autorité qui s'attache à la chose jugée par la juridiction arbitrale n'est pas d'ordre public. Seule est d'ordre public, l'autorité qui s'attache à la chose jugée au cours de la même instance.

Comme il a été jugé plus haut, la sentence du 19 février 2018 ne méconnaît pas l'autorité de la chose jugée de la sentence du 18 janvier 2017 en ce qu'elle statue sur des demandes distinctes formées par A.

En second lieu, le grief dirigé contre la sentence qui déclare que Z ne pouvait pas former ses demandes dès la première instance arbitrale critique des motifs surabondants.

Le moyen doit être écarté.

Il résulte de ce qui précède que le recours en annulation est rejeté.

Sur les autres demandes

Succombant à l'instance, Y et B X ne sauraient bénéficier des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et doivent être condamnées in solidum à payer à la société Z la somme de 10 000 euros à ce titre.

PAR CES MOTIFS,

Rejette le recours en annulation dirigé contre la sentence rendue entre les parties 19 février 2018,

Condamne in solidum les sociétés EKYOG et B X INVESTMENTS INC à payer à la société Z la somme de 10 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette toute autre demande,

Condamne in solidum les sociétés EKYOG et B X INVESTMENTS INC aux dépens.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE

Composition de la juridiction : Anne BEAUVOIS, Jean LECARUZ, Mélanie PATE, Michel NASSAR, Bruno REGNIER
Décision attaquée : T. com Lorient 2017-01-18

