

TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 20 MAI 2020 (n° , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/19805 - N° Portalis 35L7- V B7C B6I4R

Décision déferée à la Cour : Jugement du 15 Mai 2018 - Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY - RG n°

APPELANTE

SELARL PHARMACIE DU CENTRE agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro 818 967 382

...

...

représentée par Me Henry PICOT DE MORAS D'ALIGNY, avocat au barreau de PARIS, toque : E1032

INTIMÉES

Madame C Z veuve de Monsieur E F née le 13 Juin 1924 à ...

...

...

représentée par Me Michèle ARNOLD, avocat au barreau de PARIS, toque : E0155

Madame D Z épouse X née le 01 Octobre 1927 à ...

...

...

représentée par Me Michèle ARNOLD, avocat au barreau de PARIS, toque : E0155

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 04 Mars 2020, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre, chargée du rapport.

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

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Elisabeth GOURY, conseillère qui en ont délibéré

Greffière, lors des débats : Madame Marie Gabrielle de La REYNERIE

ARRÊT :

- 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 le prononcé de l'arrêt, (initialement fixé au 13 mai 2020) ayant été renvoyé en raison de l'état d'urgence sanitaire.

- 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

Selon acte du 9 mars 1995, Mme C F née Z et Mme D X née Z ont renouvelé pour une durée de neuf ans à compter du 1er janvier 1994 le bail commercial consenti le 12 février 1998 à Mme A portant sur les locaux suivants situés dans un ensemble immobilier édifié 50/50bis, ... à Saint Ouen (93) :

"- au rez de chaussée : boutique sur avenue avec arrière boutique, WC

- au sous sol : cave sous la boutique,

- au premier étage :

. un appartement situé au dessus de la boutique comprenant entrée, deux chambres à coucher, salle de bains, salle à manger, cuisine, WC

. une réserve et un bureau situés au dessus de l'arrière boutique et accessible de celle ci par un escalier hélicoïdal"

L'activité autorisée dans les lieux est le commerce de pharmacie.

Le bail interdisait toute sous location des lieux loués.

La société PHARMACIE DU CENTRE est ultérieurement venue aux droits de Mme B

Le 13 janvier 2015, le tribunal de commerce de Bobigny a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la société PHARMACIE DU CENTRE.

Par ordonnance du 5 décembre 2015, le juge commissaire a autorisé le liquidateur à céder les éléments incorporels du fonds de commerce de pharmacie, en ce compris le droit au bail, à M. Y G agissant pour le compte d'une société en formation également dénommée PHARMACIE DU CENTRE.

Au début de l'année 2016, le conseil de la société PHARMACIE DU CENTRE a demandé aux bailleuses d'autoriser la sous location de l'appartement du premier étage et de consentir une franchise de loyer en contrepartie de la réalisation de travaux au sein de ce logement.

Par courrier du 1er février 2016, le conseil de Mmes F et X a répondu que ses clientes acceptaient, "à titre exceptionnel", que la société PHARMACIE DU CENTRE sous loue l'appartement du 1er étage, mais qu'elles refusaient la demande de franchise de loyers.

Le 2 février 2016, le liquidateur judiciaire et la société PHARMACIE DU CENTRE ont conclu l'acte de cession du fonds de commerce.

Par acte d'huissier de justice du 30 juin 2017, la société PHARMACIE DU CENTRE a fait assigner Mmes F et X devant le tribunal de grande instance de Bobigny, auquel elle demande, sur le fondement de l'article 1719 du code civil et du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, de faire constater les manquements du bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent, et à faire effectuer des travaux de mise en conformité.

Par jugement en date du 15 mai 2018, le tribunal de grande instance de Bobigny a :

- Débouté la société PHARMACIE DU CENTRE de l'ensemble de ses demandes,
- Débouté Mme C F née Z et Mme D X née Z de leurs demandes reconventionnelles,
- Condamné la société PHARMACIE DU CENTRE à payer à Mme C F née Z et à Mme D X née Z la somme de 1.000 € à chacune au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamné la société PHARMACIE DU CENTRE aux dépens, dont distraction au profit de Maître Michèle ARNOLD conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Par déclaration en date du 7 août 2018, la société PHARMACIE DU CENTRE a interjeté appel de ce jugement.

Dans ses dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 29 avril 2019, la société PHARMACIE DU CENTRE , demande à la cour de :

Vu l'article 1719 du Code civil,

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

Vu l'ensemble des éléments versés au débat,

- DECLARER bien fondé l'appel interjeté par la Société PHARMACIE DU CENTRE ;

Y faisant droit,

- INFIRMER, le jugement rendu en date du 15 mai 2018 par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY en ce qu'il a :

. Débouté la Société PHARMACIE du CENTRE de l'ensemble de ses demandes tendant à voir condamner in solidum Mesdames F et X à faire effectuer les travaux de conformité de l'appartement et ce, sous astreinte ; à voir ordonner la réduction de loyer ; à voir condamner in solidum Mesdames F et X à régler la somme de 30.000 euros à parfaire au titre du préjudice résultant de l'impossibilité de sous louer l'appartement et enfin à voir condamner les défenderesses in solidum au paiement de l'article 700 du code de procédure civile ;

. Condamné la Société PHARMACIE DU CENTRE à payer à Mesdames F et X la somme de 1.000 euros à chacune au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

. Condamné la société PHARMACIE DU CENTRE aux dépens ;

Et statuant à nouveau,

- DIRE ET JUGER que Mme F et de Mme X ont manqué à leur obligation de délivrance d'un logement décent en leurs qualités de bailleuses ;

- CONDAMNER in solidum Mesdames F et X, bailleuses, à faire effectuer les travaux de mise en conformité de l'appartement situé au dessus du local commercial loué à la SELARL PHARMACIE DU CENTRE sis ... ' ..., sous une astreinte de 200€ par jour de retard, à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter du jugement à intervenir ;

- ORDONNER la réduction du loyer mensuel hors taxes et hors charges de 3.934,30 à 2.934,30€ à compter rétroactivement du 5 octobre 2015 jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité de l'appartement ;

- CONDAMNER, in solidum, Mesdames F et X, bailleuses, à verser la somme de 30.000€, à parfaire, à la SELARL PHARMACIE DU CENTRE en réparation de son préjudice résultant de l'impossibilité de sous louer l'appartement situé au 1er étage depuis son entrée dans les lieux,

En tout état de cause,

- DEBOUTER Mesdames F et X, de toutes leurs demandes, fins et conclusions ;

- CONDAMNER, in solidum, Mesdames F et X, bailleuses, à la somme de 6 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

- CONDAMNER in solidum, Mesdames F et X, bailleuses, aux entiers dépens.

Dans leurs dernières conclusions, notifiées par le RPVA le 5 février 2020, Mmes F et X , demandent à la cour de :

Vu les articles 605 et 606 du Code Civil, l'article L. 641-12 alinéa 5 du Code de Commerce, la jurisprudence, le contrat de bail commercial en date du 9 mars 1995, les pièces versées aux débats,

- CONFIRMER le jugement déféré en ce qu'il a :

. d'une part, estimé que la SELARL PHARMACIE DU CENTRE étant une personne morale, elle ne pouvait disposer d'une « habitation principale » et que, dans ces conditions, celle ci était mal fondée à soutenir que Mesdames F et X seraient débitrices à son égard d'une obligation de délivrance d'un logement décent prévu par l'article 1719, 1er paragraphe du Code Civil,

. d'autre part, en ce qu'il a estimé devoir rejeter les demandes indemnitaires de la SELARL PHARMACIE DU CENTRE en l'absence de preuve d'une faute de Mesdames F et X,

ET STATUANT A NOUVEAU POUR LE SURPLUS

- DIRE et JUGER que désormais, conformément au bail, toute sous location sera interdite,

- CONDAMNER la SELARL PHARMACIE DU CENTRE à régler à Mesdames F et X une somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

- CONDAMNER la SELARL PHARMACIE DU CENTRE à mettre en 'uvre et à prendre en charge les travaux dont elle réclame le financement auprès de ses bailleuses, et ce sous contrôle de l'architecte de celles ci, conformément aux dispositions du bail commercial liant les parties,

- CONDAMNER la SELARL PHARMACIE DU CENTRE aux entiers dépens et à régler à Mesdames F et X une somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, dont distraction au profit de Maître Michèle ARNOLD, Avocat aux offres de droit,

EN TOUT ETAT DE CAUSE,

- DEBOUTER la SELARL PHARMACIE DU CENTRE de toutes ses demandes en ce y compris sa demande de réduction de loyer, de dommages intérêts et celle visant à ce que Mesdames F et X effectuent sous astreinte de 200 euros par jour de retard à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter « du jugement à intervenir » de prétendus travaux de mise en conformité de

l'appartement situé au dessus du local commercial loué à ladite SELARL PHARMACIE DU CENTRE.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 27 février 2020.

MOTIFS DE LA DÉCISION

La SARL PHARMACIE DU CENTRE qui conclut à l'infirmité du jugement entrepris soutient que le bail commercial dont s'agit comprenant un appartement, le bailleur est tenu de se conformer aux dispositions des articles 1719 du code civil et 1,2 et 3 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques d'un logement décent, pris en application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, d'autant que la réitération de la cession du fonds de commerce stipule dans sa section 'intervention du bailleur' que celui ci autorise le cessionnaire à procéder à la sous location à titre de logement, de l'appartement situé au dessus du local. Elle demande en conséquence la condamnation des bailleuses à faire effectuer les travaux de mise en conformité de l'appartement sous astreinte, la réfaction du montant du loyer durant l'exécution des travaux compte tenu de son impossibilité de sous louer l'appartement ainsi que l'octroi de dommages intérêts en réparation du préjudice résultant de l'impossibilité de sous louer le logement. Elle soutient qu'il ne peut être fait droit à la demande d'interdiction de la sous location, celle ci étant expressément prévue à l'acte de cession. Elle s'oppose à toute condamnation pour procédure abusive. Elle conteste devoir prendre en charge les travaux de remise en état de l'appartement, qui relèvent selon elle des bailleuses.

Les bailleuses concluent à la confirmation du jugement entrepris. Elles soutiennent que s'agissant d'un bail commercial, les dispositions évoquées ne sont pas applicables, le bail liant les parties, stipulant que les bailleurs ne conservent à leur charge que les travaux relevant de l'article 606 du code civil, les preneurs devant prendre à leur charge les travaux relevant de l'article 605 du code civil, qu'une clause du bail leur interdit en outre tout recours contre le bailleur pour un dommage provenant d'un vice ou de la vétusté. A titre subsidiaire, elles soutiennent que lors de la conclusion du bail en 1995, l'obligation quant à la délivrance d'un logement décent n'existait pas. En toute hypothèse, que l'article 1719 du code civil n'est applicable qu'aux habitations principales, et ne peut l'être pour des locaux pris à bail par une société à responsabilité limitée, qui de surcroît s'en prévaut pour effectuer une sous location. Elles contestent avoir commis toute faute et concluent au débouté de l'appelante.

La cour rappelle que l'article 1719 alinéa 1° du code civil dans sa rédaction résultant de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, qui dispose que :

le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin, d'aucune stipulation particulière :

1° de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent.' est applicable aux baux en cours. Cependant, s'agissant des baux commerciaux, pour que les dispositions particulières relatives à la délivrance d'un logement décent s'appliquent il ne suffit pas que la clause de désignation du bail indique qu'existe un logement, encore faut il que celui ci soit occupé par le preneur à titre d'habitation principale.

En l'espèce, le bail étant conclu avec une personne morale et celle ci se plaignant de n'avoir pu sous louer le logement dépendant du bail commercial, elle ne peut prétendre que ce logement constituerait son habitation principale, condition d'application des textes sus visés.

Dans ces conditions, la SARL PHARMACIE DU CENTRE ne peut demander l'application de ces textes pour demander la condamnation des bailleuses à faire effectuer à leurs frais les travaux de mise en conformité de l'appartement dont s'agit. Les bailleuses n'étant pas tenues de délivrer un logement décent répondant aux normes fixés par le décret du 30 janvier 2002, la SARL PHARMACIE DU CENTRE ne peut davantage solliciter une réfaction du montant du loyer de ce chef jusqu'à la réalisation des travaux à cette fin.

Les bailleuses n'ayant commis aucune faute de ce chef, elles ne peuvent être tenues au paiement de dommages intérêts envers le preneur résultant de l'impossibilité de consentir une sous location sur les locaux litigieux, s'agissant d'une autorisation qui lui avait été consentie avec un refus exprès de participation au coût de la remise en état des locaux sous forme d'une franchise de loyers.

La cour relève qu'il n'est pas soutenu par le preneur que les bailleuses ont manqué à leur obligation générale de délivrance en application de l'article 1719 du code civil.

En toute hypothèse, s'agissant d'un bail conclu en 1988, renouvelé en 1995, qui stipule expressément que le bailleur ne conserve que la charge des grosses réparations de l'article 606 du code civil, que le preneur doit 'prendre à sa charge et faire effectuer au fur et à mesure de leur utilité les réparations locatives et les réparations d'entretien telles que prévues à l'article 605 du

code civil' , le preneur ayant accepté de prendre le fonds avec tous ses éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où il se trouvait sans recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit, (page 11 de l'acte), n'établit pas que lui où les preneurs successifs dont il tient les droits ont satisfait à leurs obligations d'entretien, les cessions successives d'un bail commercial opérant transmission des obligations en découlant au dernier titulaire du contrat, celui ci devenant débiteur envers son bailleur de la réparation des dégradations commises par ses prédécesseurs. Dans ces conditions, le constat d'huissier que la société locataire a fait dresser le 24 juin 2016 mettant en évidence des vitrages cassés, des interrupteurs et des prises électriques arrachés, des câbles électriques qui seraient à nu, le plancher qui serait rongé, sans que l'on puisse déterminer l'origine de ces dégradations, ne permet pas d'établir que les bailleuses ont manqué à leur obligation de délivrance.

La société locataire demandait la condamnation des bailleuses 'à faire effectuer les travaux de mise en conformité de l'appartement situé au dessus du local commercial loué', en se référant au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques d'un logement décent, inapplicable en l'espèce, dont elle a été déboutée. La demande des bailleuses qui sollicitent à titre reconventionnel, la condamnation de la SELARL PHARMACIE DU CENTRE à mettre en 'uvre et à prendre en charge les travaux dont elle réclame le financement auprès de ses bailleuses, ne peut davantage être accueillie, faute d'application au cas d'espèce dudit décret et de précision quant aux travaux à effectuer.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté cette demande.

Sur la demande de dommages intérêts pour procédure abusive

Une procédure ne dégénère en faute ouvrant droit à dommages intérêts qu'autant qu'elle procède d'une légèreté blâmable. En l'espèce, la SARL PHARMACIE DU CENTRE a pu se méprendre sur l'étendue de ses droits. Il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris qui a débouté de ce chef les bailleuses.

Sur la demande de dire et juger que désormais toute sous location sera interdite

Selon l'article 954, alinéas 1, 2 et 3, du code de procédure civile, dans les procédures d'appel avec représentation obligatoire, les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions des parties et les moyens de fait et de droit sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée, que

les prétentions sont récapitulées sous forme de dispositif et que la cour d'appel ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif.

Or les demandes de 'dire et juger', pas plus que les demandes de 'donner acte' ne constituent des prétentions au sens de ces textes. Dans ces conditions, la cour n'étant pas saisie d'une demande de ce chef, n'est pas tenue de statuer sur ce point.

Sur les mesures accessoires,

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

En cause d'appel, il ne sera pas fait application de l'article 700 du code de procédure civile et la SARL PHARMACIE DU CENTRE qui succombe en son appel sera condamnée aux entiers dépens, avec distraction des dépens au bénéfice de l'avocat postulant qui en a fait l'avance sans en avoir reçu provision.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant contradictoirement,

Confirme le jugement entrepris, y ajoutant,

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

Condamne la SARL PARMACIE DU CENTRE aux dépens avec distraction au bénéfice de l'avocat postulant en application de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Composition de la juridiction : Agnès THAUNAT, Elisabeth GOURY,
Marie Gabrielle DE LA REYNERIE, Henry PICOT DE MORAS, Me
Michèle ARNOLD

Décision attaquée : Tribunal de grande instance Bobigny 2018-05-15