

Cour d'appel de Nouméa, 28 octobre 2013, 12/00286

[Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire](#)[Jurisprudence judiciaire](#)

Date	28/10/2013
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028368538

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] principal " juger que le bail consenti à la société entreprise Christian n'est pas un bail commercial", valider le congé, ordonner l'expulsion de la sarl et de tout occupant des lieux, ordonner la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

246

Arrêt du 28 Octobre 2013

Chambre Civile

Numéro R.G. :

12/286

Décision déferée à la cour :

rendue le : 25 Juin 2012

par le : Tribunal de première instance de NOUMEA

Saisine de la cour : 23 Juillet 2012

PARTIES DEVANT LA COUR

APPELANT

LA SCI BEZE GUESDON DUCOS, prise en la personne de son représentant légal en exercice

Dont le siège est sis 3 rue Gutenberg - DUCOS - 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL BRIANT, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉ

LA SARL ENTREPRISE CHRISTIAN, prise en la personne de son représentant légal en exercice

Dont le siège social est sis 16 rue Nobel - DUCOS - 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL CALEXIS, avocat au barreau de NOUMEA

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 26 Septembre 2013, en audience publique, devant la cour composée de :

M. Thierry DRACK, Premier Président, président,

M. Yves ROLLAND, Président de Chambre,

M. Christian MESIERE, Conseiller,

qui en ont délibéré,

M. Yves ROLLAND, Président de Chambre, ayant présenté son rapport.

Greffier lors des débats: Mme Cécile KNOCKAERT

ARRÊT :

- contradictoire,

- 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 à l'article 451 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

- signé par M. Thierry DRACK, président, et par M. Stephan GENTILIN, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE.

La Sci Beze-Guesdon-Ducos (la sci) est propriétaire d'un terrain situé « angle des rues Newton et Descartes à Sécal, Ducos, formant le lot 45 ainsi répertorié au cadastre de Nouméa d'une superficie totale de 21 a et 69 ca. Ce terrain est composé d'un entrepôt nu d'une surface au sol approximativement de 600 m², le reste du lot formant une aire de stationnement... ».

Par acte sous seing privé dénommé « Bail de location d'entrepôt » la sci donnait cet immeuble à bail pour une durée de un an à compter du 1er août 2001 à "l'Entreprise Christian" moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 150 000 F CFP, le contrat stipulant que « faute de congé écrit donné par l'une des parties au moins trois mois avant la date d'expiration du bail, celui-ci se poursuivra par tacite reconduction, pour une nouvelle période de six mois ».

La convention précise dans un article 3 « Destination » : « cet entrepôt est destiné à la construction métallique ».

Par acte d'huissier en date du 16 octobre 2009 intitulé « congé article 1736 du Code civil » la sci donnait congé à la société Entreprise Christian sarl (la sarl) pour le 18 janvier 2010 « conformément aux usages locaux », l'acte précisant " (la sci) vous fait connaître qu'elle entend contester un éventuel droit au renouvellement de la mise à disposition ci-dessus évoquée, celle-ci n'étant pas soumise au statut des baux commerciaux codifiés sous les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et ce du fait de la nature même des terrains mis à disposition, terrain et dock ouvert de leur usage d'entreposage/stockage (...)".

La sarl ayant contesté ce congé par courrier de son avocat du 27 octobre 2009, la sci la faisait citer par acte d'huissier du 16 mars 2010 devant le tribunal de première instance de Nouméa à fin d'obtenir la validation du congé et l'expulsion de la société occupante ainsi que sa condamnation à lui payer d'ici là une indemnité mensuelle d'occupation de 150 000 F CFP outre 500 000 F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie et les dépens.

Par jugement rendu le 25 juin 2012 le tribunal de première instance de Nouméa, après avoir constaté que la sarl exploitait un fonds de commerce dans les lieux loués, qualifiait le contrat de bail commercial, déclarait nul le congé délivré le 16 octobre 2009 et condamnait la sci à payer à la sarl 150 000 F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie et aux dépens.

PROCÉDURE D'APPEL.

Par requête enregistrée au greffe de la cour d'appel le 23 juillet 2012, la sci interjetait appel de cette décision qui lui avait été signifiée le 17 juillet 2012.

Aux termes de son mémoire ampliatif et de ses conclusions récapitulatives du 29 mai 2013, écritures auxquelles il y a lieu de se référer pour un plus ample exposé de ses prétentions et des moyens présentés à leur appui, elle conclut à l'infirmité du jugement déféré et demande à la cour de :

A titre principal " juger que le bail consenti à la société entreprise Christian n'est pas un bail commercial", valider le congé, ordonner l'expulsion de la sarl et de tout occupant des lieux, ordonner la séquestration des meubles et objets mobiliers à ses risques et périls et la condamner à lui payer une indemnité mensuelle d'occupation à compter du 19 janvier 2010 jusqu'à la libération effective des lieux de 150 000 F CFP, charges et taxes en sus ;

Subsidiairement, "reporter les effets du congé à la première date utile soit le 31 juillet 2010, date d'expiration contractuelle du bail requalifié", juger que le congé a pour effet de mettre fin au bail et que la sarl, qui ne peut prétendre au bénéfice du statut pour le local dont s'agit faute de justifier d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés, ne peut prétendre au paiement d'une indemnité d'éviction et est occupante sans droit ni titre depuis le 1er août 2010, en conséquence ordonner son expulsion et celle de tout occupant de son chef au besoin avec l'aide de la force publique et la condamner au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 150 000 F CFP du 1er août 2010 jusqu'à la libération effective des lieux entièrement déménagés ;

"Plus subsidiairement", "reporter les effets du congé du 16/10/2009 à la première date utile soit le 31 juillet 2011, date d'expiration contractuelle du bail ayant pris effet le 01/08/2002", juger que le congé a pour effet de mettre fin au bail et que la sarl, qui ne peut prétendre au bénéfice du statut pour le local dont s'agit faute de justifier d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés, ne peut prétendre au paiement d'une indemnité d'éviction et est occupante sans droit ni titre depuis le 1er août 2010, en conséquence ordonner son expulsion et celle de tout occupant de son chef au besoin avec l'aide de la force publique et la condamner au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 150 000 F CFP du 1er août 2010 jusqu'à la libération effective des lieux entièrement déménagés ;

"Plus subsidiairement encore", dans l'hypothèse où la cour considérerait que la sarl peut prétendre au bénéfice de la propriété commerciale, désigner un expert afin de donner son avis sur le montant de l'indemnité d'éviction à laquelle elle pourrait prétendre ainsi que sur le montant de l'indemnité d'occupation qui lui est due depuis la date d'expiration du bail ;

En tout état de cause, condamner l'intimée à lui payer 500 000 F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie et aux dépens.

Elle fait valoir pour l'essentiel à l'appui de ses demandes que :

- De l'existence supposée d'une clientèle que n'excluait pas la référence à la «construction métallique » mentionnée comme destination du bien loué, le premier juge a déduit à tort l'existence d'un fonds de commerce et l'application du statut des baux commerciaux alors que la commune intention des parties était la location d'un «entrepôt nu », lequel est d'après le contrat destiné à servir « à la construction métallique » ;

- L'entrepôt, qui n'est qu'un dock ouvert, n'a jamais été destiné à une activité commerciale de fabrication et vente de matériel mais seulement à l'entreposage des matériaux nécessaires à la construction métallique et c'est faussement que la sarl prétend pour les besoins de la procédure qu'il s'agirait de son lieu principal d'exploitation;

- C'est la raison pour laquelle le bail a été consenti sans viser de législation spécifique et par conséquent sous le régime du contrat de louage prévu par le code civil, aucun indice ne permettant de conclure, comme l'a fait à tort le premier juge, qu'il s'agissait d'un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, la qualification juridique du bail ne pouvant en aucun cas résulter de l'exercice d'activités non autorisées comme la fabrication et la vente de charpentes métalliques avec des bureaux, archives, documents commerciaux, réception des clients ;

- Outre la preuve établie de l'absence d'exploitation d'un fonds de commerce dans les lieux loués, il ressort de l'extrait K bis de la sarl que celle-ci n'est immatriculée que pour l'adresse de son siège social et non pour l'entrepôt litigieux.

Aux termes de ses conclusions en date du 21 décembre 2012, écritures auxquelles il y a lieu de se référer pour un plus ample exposé de ses prétentions et des moyens présentés à leur appui, la sarl conclut :

A titre principal à la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a constaté qu'elle exploite un fonds de commerce dans les lieux loués, bénéficie d'un bail commercial à compter du 31 janvier 2003 et déclare nul le congé délivré le 16 octobre 2009 ;

Subsidiairement, dans l'hypothèse où la cour réformerait sur la nullité du congé, à la désignation d'un expert avec mission de chiffrer l'indemnité d'éviction qui lui est due en application de l'article L. 145-14 du code de commerce, "ses demandes" étant réservées ;

A la condamnation de la sci appelante à lui payer 400 000 F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie et aux dépens.

Elle fait valoir pour l'essentiel que :

- Le bail objet du litige est soumis au statut des baux commerciaux, statut protecteur des intérêts du preneur qui exploite dans cet entrepôt, comme convenu au bail et conformément à son objet social, l'activité de construction métallique ;

- C'est ainsi que le bail indique expressément que « cet entrepôt est destiné à la construction métallique »,

qu'il ne s'agit donc ni d'un terrain nu ni d'un simple entrepôt de stockage mais d'un local destiné à l'exploitation de son activité, comme le prouve l'autorisation donnée par le bailleur dès l'origine de se raccorder sur le compteur électrique « pour les besoins de son exploitation » ;

- Au demeurant cet entrepôt est équipé d'un pont roulant nécessaire à cette exploitation et elle y reçoit la clientèle qui y dépose ses engins et matériels sur lesquels elle entreprend des travaux comme le démontrent les constats d'huissier des 20 mai 2009 et 23 mars 2011 établis le premier à l'initiative de l'appelante et le second à son initiative ;

- Dès lors que le congé notifié le 16 octobre 2009 ne fait état d'aucun motif il est entaché de nullité et le bailleur ne peut s'en prévaloir ni faire reporter sa date de prise d'effet.

Les ordonnances de clôture et de fixation sont en date du 10 juin 2013.

MOTIFS DE LA DÉCISION.

En application des dispositions de l'article L. 145-1 du code de commerce sur le champ d'application de la législation sur les baux commerciaux « les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce...».

Il résulte d'un extrait Kbis daté du 16/09/2009 régulièrement communiqué que la sarl intimée est régulièrement inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nouméa depuis le 11/03/1994 et qu'elle a comme

objet social « fabrication et montage d'ossature métallique pour la construction et l'équipement et plus généralement fabrication de matériels et objets métalliques »,

adresse de son siège social « 16 rue Nobel, Ducos, Nouméa »,

adresse du principal établissement « 10, rue Isaac Newton - zone industrielle de Ducos, Nouméa », soit l'adresse de l'immeuble objet de la convention en litige.

Il ressort des constatations opérées par procès-verbal d'huissier établi le 20 mai 2009 à la demande du propriétaire la présence dans les lieux loués d'une enseigne portant "Entreprise Christian, charpente métallique, couverture, soudure acier/alu/inox 25 53 53", d'un bureau ainsi que de plusieurs véhicules stationnés, l'entreposage de divers matériels et la réalisation de travaux de construction métallique.

Cet état de fait est confirmé par le constat d'huissier dressé le 23 mars 2011 à la demande du locataire qui détaille les caractéristiques du bureau constitué de deux containers aménagés et positionnés en L et établit que l'intérieur est aménagé pour accueillir la clientèle et que l'entrepôt constitue une zone d'atelier.

Il se déduit de ces constatations matérielles la preuve de l'existence d'une activité de construction métallique dans les lieux loués, activité conforme à la destination des lieux expressément prévue par des

stipulations contractuelles qui en aucun cas ne limite l'utilisation des lieux au simple entreposage de matériel.

C'est donc à juste titre que le premier juge a retenu que le bail litigieux relevait du statut des baux commerciaux d'une part, que le congé ne remplissant aucune des conditions de forme et de fond prévues par les articles L. 145-9 et suivants du code de commerce était nul et de nul effet d'autre part.

C'est enfin par une juste application des dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-5 que le premier juge a retenu que, entré en application le 1er août 2001 pour un an, le bail litigieux avait été tacitement reconduit le 1er août 2002 pour six mois en exécution des stipulations contractuelles et qu'à l'expiration d'une période de deux ans, soit le 1er août 2003, un nouveau bail régi par les dispositions du statut des baux commerciaux était entré en vigueur pour une durée de neuf ans arrivant à échéance le 1er août 2012.

Il y a lieu en conséquence de confirmer le jugement déferé en toutes ses dispositions.

PAR CES MOTIFS

La cour ;

Confirme en toutes ses dispositions le jugement rendu par le tribunal de première instance de Nouméa le 25 juin 2012 ;

Condamne la Sci appelante prise en la personne de son représentant légal en exercice à payer à la sarl intimée deux cents mille (200 000) F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

La condamne en outre aux dépens d'appel dont distraction au profit de la Selarl d'avocats Calaxis, sur l'affirmation qu'elle en a fait l'avance.

Le greffier, Le président.

RÉFÉRENCE

JURI, 28 octobre 2013. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000028368538> (consulté le 19 juin 2026).