

Cour d'appel de Bastia, 28 mars 2012, 10/00835

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

Date	28/03/2012
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025619826

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] locataire à payer à la bailleresse la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts au titre des dégradations commises sur le local loué, - rejeté la demande de la bailleresse aux fins de séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

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

Ch. civile B ARRET No du 28 MARS 2012 R. G : 10/ 00835 C-PL Décision déférée à la Cour : jugement du 29 octobre 2009 Tribunal de Grande Instance de BASTIA R. G : 08/ 2187 S. A. R. L EDEN C/ S. A. R. L ESPACES VERTS X...COUR D'APPEL DE BASTIA CHAMBRE CIVILE ARRET DU VINGT HUIT MARS DEUX MILLE DOUZE APPELANTE : S. A. R. L EDEN Prise en la personne de son représentant légal Cordon lagunaire de la Marana 20290 BORGIO ayant pour avocat Me Antoine-Paul ALBERTINI, avocat au barreau de BASTIA et Me Jean Paul TRANI, avocat au barreau de BASTIA INTIMES : S. A. R. L ESPACES VERTS Prise en la personne de son représentant légal Cordon lagunaire de la Marana 20290 BORGIO ayant pour avocat la SCP RIBAUT BATTAGLINI, avocats au barreau de BASTIA, Me Claude VOITURIEZ, avocat au barreau de BASTIA Maître Pierre Paul X...Agissant en qualité de mandataire judiciaire à la procédure de redressement judiciaire de la SARL LES ESPACES VERTS 20200 BASTIA ayant pour avocat Me Jean Jacques CANARELLI, avocat au barreau de BASTIA COMPOSITION DE LA COUR : En application des dispositions des articles 786 et 910 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 09 février 2012, devant Monsieur Pierre LAVIGNE, Président de chambre, et Madame Marie-Paule ALZEARI, Conseiller, l'un de ces magistrats ayant été chargé du rapport, sans opposition des avocats. Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de : Monsieur Pierre LAVIGNE, Président de chambre Monsieur Philippe HOAREAU, Conseiller Madame Marie-Paule ALZEARI, Conseiller GREFFIER LORS DES DEBATS : Madame Marie-Jeanne ORSINI. Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aura lieu par mise à disposition au greffe le 28 mars 2012. ARRET : Contradictoire, Prononcé publiquement par mise à disposition 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 Monsieur Pierre LAVIGNE, Président de chambre, et par Madame Marie-Jeanne ORSINI, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire. * * * Par déclaration remise au greffe le 1er décembre 2009, la SARL L'EDEN a relevé appel du jugement du tribunal de grande instance de BASTIA en date du 29 octobre 2009 qui, statuant au contradictoire des parties, a :- constaté l'acquisition de la clause résolutoire figurant dans le bail commercial signé le 12 août 2006 entre la SARL LES ESPACES VERTS (la bailleuse) et la SARL L'EDEN (la locataire) concernant la location du local commercial sis cordon lagunaire de la Marana lieu-dit Pineto lotissement U Stagnu à BIGUGLIA,- constaté la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire,- ordonné l'expulsion de tout occupant de son chef sous huitaine à compter de la signification du jugement à intervenir au besoin avec le concours de la force publique,- fixé le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle dont est redevable la locataire à l'égard de la bailleuse à compter du 1er décembre 2008 à la somme de 2 744 euros,- condamné la locataire à payer à la bailleuse la somme de 36 427, 86 euros représentant le montant des loyers échus et des indemnités d'occupation échues de septembre 2008 à

septembre 2009 inclus, augmentée de la clause pénale de 10 %, des frais de commandement, déduction faite de la somme de 6 000 euros versée le 11 février 2009,- dit que cette somme portera intérêt au taux légal à compter du 12 décembre 2008,- dit que l'indemnité d'occupation d'un montant de 2 744 euros continuera à être due à compter du mois de novembre 2009, jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clés,- condamné la locataire à payer à la bailleuse la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts au titre des dégradations commises sur le local loué,- rejeté la demande de la bailleuse aux fins de séquestration des effets mobiliers susceptibles de sûreté des loyers échus ou des charges locatives,- condamné la locataire au paiement de la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que des dépens. Dans ses dernières conclusions déposées le 15 juin 2011, la locataire, appelante, demande à la cour de dire et juger que :- sa créance envers la bailleuse est postérieure au redressement judiciaire et n'avait donc pas, de ce fait, à être déclarée,- la bailleuse ne peut lui opposer la clause résolutoire prévue au bail,- elle est pour sa part fondée à se prévaloir de l'exception d'inexécution,- les désordres dont sont atteints le fonds de commerce et le local commercial sont la conséquence du non respect par la bailleuse de ses obligations contractuelles de garantir la locataire des désordres affectant le gros-oeuvre,- le contrat de bail est résilié à compter du 2 décembre 2008 pour perte de la chose louée,- la bailleuse ne peut venir en conséquence réclamer aucune indemnité d'occupation, la locataire tenant à sa disposition les clés du local si la bailleuse manifeste officiellement son intention de les récupérer,- la bailleuse est responsable du préjudice commercial subi par la locataire,- le préjudice subi par la locataire doit se compenser avec le montant des loyers réclamés car correspondants à la valeur de son fonds de commerce,- la bailleuse est responsable, du fait de sa carence, de la perte par la locataire de son fonds de commerce dont la valeur sera fixée par un expert comptable à désigner. La locataire sollicite encore l'allocation de la somme de 5 930 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. Dans ses ultimes conclusions déposées le 17 octobre 2011, la bailleuse demande à la cour de confirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions et, par suite, de :- constater l'acquisition de la clause résolutoire et prononcer la résolution du bail dont s'agit,- fixer à la somme de 3 000 euros le montant de l'indemnité d'occupation à compter du 1er décembre 2008 et jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clés et condamner la locataire à payer cette somme,- débouter la locataire de toutes demandes reconventionnelles constatant qu'elles sont irrecevables pour avoir été présentées pour la première fois en cause d'appel,- subsidiairement, rejeter l'exception d'inexécution et constater que la locataire n'a pas respecté ses obligations contractuelles et prononcer la résiliation du bail à ses torts,- condamner la locataire au paiement d'une somme de 70 382 euros correspondant au montant des loyers échus depuis septembre 2008 et arrêté au 31 décembre 2010, déduction faite de la somme de 6 000 euros reçue en février 2009, outre celle de 7 683, 20 euros au titre de la clause pénale, à parfaire des loyers dus en 2011 jusqu'à la libération effective des lieux par remise des clés,- constater que toute créance de la locataire est éteinte au vu de l'ordonnance rendue par le juge

commissaire le 7 décembre 2010 et de l'état définitif des créances admises,- dire n'y avoir lieu à délai de paiement,- dans tous les cas, ordonner l'expulsion de la locataire,- la condamner au paiement de la somme de 20 000 euros au titre de la remise en état des lieux pour ceux des agencements qu'elle a détruits volontairement et dire et juger qu'elle devra reverser entre les mains du bailleur la somme de 30 000 euros reçue par elle de sa compagnie d'assurances. La bailleuse sollicite enfin l'allocation de la somme de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. Suite au jugement du 20 octobre 2010 déclarant la bailleuse a été déclarée en redressement judiciaire, Maître X...a été assigné en intervention forcée devant la cour le 2 novembre 2010 par la locataire, es qualité de mandataire judiciaire à cette procédure. Dans ses dernières conclusions déposées le 1er juillet 2011, il demande à la cour de constater qu'il a été mis fin à ses fonctions par jugement du 17 mai 2011 et, par voie de conséquence, d'ordonner sa mise hors de cause. L'ordonnance de clôture est intervenue le 7 décembre 2011 ; l'affaire a été plaidée le 9 février 2012 puis mise en délibéré au 28 mars 2012, les parties régulièrement avisées. * * * SUR QUOI, LA COUR La cour se réfère à la décision entreprise et aux conclusions récapitulatives susdites pour plus ample exposé des faits, prétentions et moyens des parties. Par jugement en date du 17 mai 2011 du tribunal de commerce de BASTIA, il a été mis fin à la procédure de redressement judiciaire de la SARL LES ESPACES VERTS ; par suite, le maintien dans la cause de Maître X..., assigné es qualité de mandataire à cette procédure, ne se justifie plus. La mise hors de cause qu'il sollicite sera en conséquence ordonnée. Pour constater l'acquisition au bailleur de la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail et, par suite, la résiliation de plein droit du bail aux torts exclusifs de la locataire, le tribunal a retenu que cette dernière avait manqué à ses obligations de payer le prix du bail aux termes convenus, de justifier de la souscription d'une assurance contre les risques locatifs, de tenir constamment les locaux ouverts et achalandés et qu'aucune régularisation n'était intervenue malgré la notification le 21 octobre 2008 d'un commandement de payer visant la clause résolutoire. Pour obtenir l'infirmité de cette décision, la locataire, réitérant pour l'essentiel son argumentation développée devant le premier juge, se prévaut de l'exception d'inexécution en faisant valoir que les locaux ont été gravement endommagés par un sinistre survenu en novembre 2008 ; qu'il en est résulté l'impossibilité de poursuivre l'exploitation et même la ruine du fonds de commerce entraînant la résiliation du contrat par perte de la chose louée au 2 décembre 2008 ; que la bailleuse doit être déclarée responsable des désordres causés par les défauts de la toiture et du gros-oeuvre qu'elle avait l'obligation de maintenir en état ; qu'elle ne peut dès lors lui réclamer aucune indemnité d'occupation mais qu'elle doit, à l'inverse, l'indemniser de son préjudice commercial représenté par la perte de la valeur du fonds de commerce. Il résulte des justificatifs produits aux débats que la bailleuse a fait délivrer à sa locataire un commandement de payer en date du 21 octobre 2008 visant les loyers échus en septembre et octobre 2008, sommant en outre la locataire de justifier dans le mois d'une assurance contre les risques locatifs en cours de validité et reproduisant la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail. Il est patent que la

locataire n'a pas régularisé, dans le mois suivant la délivrance du commandement, l'arriéré de loyers appelé ni justifié dans le même délai de la souscription de l'assurance imposée par une clause du contrat de bail. Ces deux manquements ont incontestablement mis en jeu la clause résolutoire. Par ailleurs, comme l'a relevé le premier juge, il est également prévu par le bail que la société locataire a pour objet l'exploitation d'un établissement de grande restauration et qu'elle doit tenir constamment les locaux ouverts et achalandés, ces obligations ayant été expressément rappelées à la locataire dans le commandement susvisé. Or, il est avéré, au regard non seulement du procès-verbal de constat d'huissier en date du 25 avril 2008 retenu par le premier juge mais encore des documents comptables dont se prévaut la société intimée au soutien de son appel, que l'établissement, en très mauvais état d'entretien, n'a pas été exploité au cours de l'année 2008 en dehors de quelques manifestations ponctuelles organisées au cours de la période estivale. A cet égard, c'est de façon pertinente que la bailleresse fait observer, dans ses conclusions d'appel, que le chiffre d'affaires de 2008 ne s'est élevé qu'à 22 078 euros contre 191 890 euros pour l'exercice 2007 et que les dernières factures d'achats produites par la locataire s'arrêtent au 27 août 2008. De ce qui précède, il résulte que les trois manquements qui ont conduit le premier juge à constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation du bail sont pleinement constitués. La société locataire ne saurait convaincre la cour en soutenant que ces manquements s'expliquent par l'impossibilité dans laquelle elle se serait trouvée d'exploiter les locaux à la suite d'un sinistre. Il ressort en effet des justificatifs tardivement produits au demeurant que ce sinistre, consécutif à un dégât des eaux semble-t-il, a été déclaré à l'assureur le 16 décembre 2008 et qu'il se serait produit fin novembre 2008 ou début décembre 2008 selon les dires, évolutifs, de la locataire. En toute hypothèse, l'explication avancée est sans portée sur le défaut de paiement des loyers échus en septembre et octobre 2008 ; elle ne peut légitimer davantage la non justification de la souscription d'une assurance dans le mois suivant la délivrance du commandement ; elle ne peut justifier enfin la non exploitation de l'établissement entre janvier et juillet 2008 ainsi que pendant les mois de septembre et octobre de la même année. Il convient de relever en outre que, manifestant une conception bien singulière du devoir de loyauté qui doit gouverner l'exécution des relations contractuelles, la société locataire n'a pas informé la bailleresse de la survenance du sinistre et des conséquences qu'elle lui attribue désormais, ces événements n'ayant été officiellement invoqués pour la première fois qu'à l'occasion de la procédure de première instance. Il sera en conséquence retenu à ce stade que les manquements caractérisés commis par la société locataire à ses obligations contractuelles ne s'expliquent pas par le cas de force majeure allégué par la locataire, de façon bien tardive au demeurant. La locataire n'est pas mieux fondée dans l'exception d'inexécution dont elle se prévaut. A ce titre, elle prétend que le dégât des eaux dont elle aurait été victime serait la conséquence des désordres qui affectaient la toiture et le gros oeuvre des locaux donnés à bail, désordres dont la bailleresse serait responsable. La cour constate que cette argumentation ne repose que sur les affirmations de la partie qui la soutient. Il convient de relever d'abord que la locataire n'a à aucun moment

signalé à la bailleuse des déficiences évoquées pour la première fois au soutien du présent appel. Il convient de noter ensuite que les déficiences prétendues ne s'appuient sur aucun élément pouvant valoir commencement de preuve. Il y a lieu d'observer enfin qu'en déclarant le sinistre à son assurance, la locataire a invoqué une catastrophe naturelle dont la responsabilité ne peut être imputée, par définition, à la bailleuse. Il s'évince, des considérations qui précèdent, d'une part que c'est à bon droit que le premier juge a constaté la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire ; d'autre part, et par suite, que cette dernière, qui échoue à rapporter la preuve de la force majeure et de l'exception d'inexécution dont elle se prévaut, n'est fondée dans aucune de ses demandes tendant à la mise en cause de la responsabilité de la bailleuse dans l'état des locaux et dans la perte de son fonds de commerce, à l'attribution d'une créance de dommages et intérêts et à l'évaluation de son préjudice commercial, toutes ces demandes n'ayant pas lieu d'être examinées y compris dans leur recevabilité. C'est en tirant les justes conséquences juridiques de la résiliation du bail que le premier juge a ordonné l'expulsion de la locataire et mis à sa charge une indemnité d'occupation, justement évaluée à la somme de 2 744 euros à compter du 1er décembre 2008, date à laquelle la résiliation a pris effet. C'est par une juste appréciation des justificatifs produits que le tribunal, arrêtant les comptes entre les parties à octobre 2009 inclus, a condamné la locataire à payer à la bailleuse la somme de 36 427, 86 euros représentant les loyers et les indemnités d'occupation échus, la clause pénale, et tenant compte du règlement partiel de 6 000 euros versées par la locataire le 11 février 2009. Le jugement déféré sera en conséquence confirmée de tous ces chefs, l'intimée n'étant pas fondée dans sa réclamation d'une indemnité d'occupation d'un montant mensuel plus élevé. La locataire, contrairement à ce qu'elle prétend, demeure redevable de cette indemnité justement fixée par le juge jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clés. En effet, les clés sont portables et non transférables, et il appartient à la locataire de justifier des démarches qu'elle a concrètement entreprises à cet effet et du refus, allégué, du propriétaire, ce qu'elle ne fait pas. Les dispositions du jugement déféré imposant le paiement de l'indemnité d'occupation du mois de novembre 2009 jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clés, seront en conséquence confirmées par la cour. S'agissant enfin des dommages et intérêts alloués à la bailleuse, c'est par des motifs pertinents et appropriés que le premier juge, faisant une juste application des dispositions de l'article 1732 du code civil à la lumière des indications non contestées du constat d'huissier du 25 avril 2008, a retenu l'existence de dégradations du local imputables à la locataire et a évalué le préjudice à 10 000 euros. La bailleuse ne caractérise pas à la charge de la locataire l'existence de dégradations supplémentaires ou justifiant une indemnisation plus ample. Elle sera en conséquence déboutée de sa demande additionnelle incluant notamment le reversement par la locataire de l'indemnité de 30 000 euros qu'elle aurait reçue de sa compagnie d'assurance. Les dispositions du jugement déféré portant attribution à la bailleuse de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et relatives aux dépens de première instance seront confirmées. La locataire, qui succombe dans son recours, supportera les dépens de l'appel et il convient de

la condamner en outre au paiement de la somme de 2 500 en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. * * * PAR CES MOTIFS, LA COUR : Ordonne la mise hors de cause de Maître X...; Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions ; Y ajoutant, Condamne la SARL L'EDEN à payer à la SARL LES ESPACES VERTS la somme de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2 500 ?) en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ; Déboute les parties de toutes les autres demandes formées devant la cour ; Condamne la SARL L'EDEN aux dépens de l'appel. LE GREFFIER LE PRESIDENT

RÉFÉRENCE

JURI, 28 mars 2012. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025619826> (consulté le 20 juin 2026).