

Cour d'appel d'Orléans, 7 mai 2020, 19/018751

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	07/05/2020
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000042195796

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] du loyer précédemment acquitté pour cette même surface par la société ACL, soit 4.334,46 euros TTC (3.612,05 euros HT), et ce, jusqu'à complète libération des locaux, Ordonner le transport et la séquestration [...] Il n'y a pas lieu d'ordonner par le présent arrêt le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux en garantie de toutes les sommes qui pourront être dues. [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Infirmes partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déferée

COUR D'APPEL D'ORLÉANS CHAMBRE COMMERCIALE, ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE GROSSES + EXPÉDITIONS : le 07/05/2020 la SELARL CASADEI-JUNG la SCP [...] la SCP LE METAYER & ASSOCIÉS ARRÊT du : 07 MAI 2020 No : 79 - 20 No RG 19/01875 - No Portalis DBVN-V-B7D-F6I DDÉCISION ENTREPRISE : Jugement du Tribunal de Grande Instance d'ORLÉANS en date du 20 Mars 2019 PARTIES EN CAUSE APPELANTE :- Timbre fiscal dématérialisé No: 1265244284463696 S.A.S. EXIA ENTREPRISES [...] [...] Ayant pour avocat postulant Me Emmanuel POTIER, membre de la SELARL CASADEI-JUNG, avocat au barreau d'ORLÉANS, et pour avocat plaidant Me Virginie BOUCHET, membre de la SELARL VINCI, avocat au barreau de PARIS D'UNE PART INTIMÉES : - Timbre fiscal dématérialisé No: 1265243234350038 SCI CHANDARGENT Prise en la personne de son représentant légal [...] [...] Ayant pour avocat Me Hugues LEROY, membre de la SCP CABINET LEROY & ASSOCIÉS, avocat au barreau d'ORLÉANS - Timbre fiscal dématérialisé No: 1265242781293302 SAS NIPPON SHIKIZAI FRANCE nom commercial : ORLÉANS COSMETICS [...] [...] Ayant pour avocat postulant Me Didier CAILLAUD, membre de la SCP LE METAYER ET ASSOCIÉS, avocat au barreau d'ORLÉANS et pour avocat plaidant Me Jérémy BLIMBAUM, membre de SOLV ACTION AARPI, avocat au barreau de PARIS, D'AUTRE PART DÉCLARATION D'APPEL en date du : 28 Mai 2019 ORDONNANCE DE CLÔTURE du : 06 Février 2020 COMPOSITION DE LA COUR Lors des débats à l'audience publique du 12 MARS 2020, à 14 heures, Madame Carole CAILLARD, Président de la chambre commerciale à la Cour d'Appel d'ORLÉANS, en son rapport, et Madame Fanny CHENOT, Conseiller, ont entendu les avocats des parties en leurs plaidoiries, avec leur accord, par application de l'article 786 et 907 du code de procédure civile. Après délibéré au cours duquel Madame Carole CAILLARD, Président de la chambre commerciale à la Cour d'Appel D'ORLÉANS, et Madame Fanny CHENOT, Conseiller, ont rendu compte à la collégialité des débats à la Cour composée de : Madame Carole CAILLARD, Président de la chambre commerciale à la Cour d'Appel d'ORLÉANS, Madame Fanny CHENOT, Conseiller, Madame Nathalie MICHEL, Conseiller, Greffier : Madame Marie-Claude DONNAT, Greffier lors des débats et du prononcé, ARRÊT : Prononcé publiquement par arrêt contradictoire le 07 MAI 2020 par mise à la disposition des parties 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. EXPOSE DU LITIGE ET DE LA PROCÉDURE : Par acte sous seing privé du 16 juillet 2012, la SCI Chandargent a consenti à la SAS CECAF Maquillage un bail commercial portant, à [...] sur 4600 m² de bâtiment industriel, pour une durée de 9 ans, du 16 juillet 2012 au 15 juillet 2021, en vue d'y exercer l'activité exclusive de sous-traitance cosmétique, et moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 10.000 € hors taxes. Par avenant du 1er février 2013, les parties au bail ont convenu que la location était consentie et acceptée moyennant un loyer en principal de 7224,08€ HT à compter du 18 mars 2013, payable d'avance le premier de chaque mois, tous les articles et autres clauses du contrat de bail du 16 juillet 2012

restant inchangés et valides. La société CECAF Maquillage a été placée en redressement judiciaire par jugement du tribunal de commerce d'Orléans du 18 septembre 2013. Par jugement du 15 novembre 2013, un plan de cession totale de la société CECAF Maquillage a été décidé au profit de M. J... C..., avec faculté de substitution. La société Orléans Cosmétics désormais dénommée société (SAS) Nippon Shikizai France s'est substituée à M. C... et est devenue preneur des lieux anciennement loués à la société CECAF Maquillage. La convention de cession a été signée le 23 novembre 2013 avec prise de possession des lieux au 15 novembre 2013. Elle rappelait notamment le contrat de bail du 16 juillet 2012 ainsi que l'avenant du 1er février 2013. Faisant valoir qu'elle a constaté que les locaux étaient pour partie occupés par une autre société, la société ACL, que pour ne pas retarder le début de son activité, elle a conclu avec cette dernière une convention de "cohabitation" et de répartition des frais liés aux locaux, l'une et l'autre finançant des travaux de cloisonnement aboutissant à une répartition des surfaces entre la société Orléans Cosmetics occupant les 2/3 et la société ACL occupant le tiers, qu'elle a parallèlement demandé à la SCI Chandargent par courrier du 24 mars 2014 de mettre son bail en conformité avec la réalité de son bail, soit deux tiers de la surface de 4600 m2 et non la totalité et de réduire son loyer d'un tiers soit 4902,36 € HT dès le mois d'avril 2014, en proposant d'imputer le trop payé depuis novembre 2013 sur les sommes dues depuis avril 2014 et qu'aucune réponse n'a été apportée à ce courrier, la société Orléans Cosmetics a notifié à la SCI Chandargent par courrier du 1er avril 2014 qu'elle procédait, comme annoncé dans son courrier du 24 mars 2014 au paiement d'une partie du loyer de juin 2014 seulement (3462,38€ HT) et du loyer révisé de juillet 2014, sans payer les loyers d'avril et mai 2014. Par acte d'huissier du 1er juillet 2014, la SCI Chandargent a fait délivrer à la société Orléans Cosmetics un commandement de payer la somme de 34.675,60 € au titre des loyers impayés pour les mois d'avril à juillet 2014. Par acte du 31 juillet 2014, la société Orléans Cosmetics a fait assigner la SCI Chandargent devant le tribunal de grande instance d'Orléans afin de dire que le commandement du 1er juillet 2014 est dépourvu de tout effet et de fixer le montant du loyer mensuel à la somme de 4.902,36 € hors taxes à compter du 15 novembre 2013, soit les deux tiers de son loyer. Elle a en outre demandé la condamnation de la SCI Chandargent à remplacer divers éléments d'équipement vétustes (chaudières, groupes froid, régulateurs électroniques), à reconditionner le système électrique, et à réparer la partie du faux plafond effondrée par suite d'un dégât des eaux avec réfection de l'étanchéité du toit et du bâtiment. Par acte notarié du 21 octobre 2014, la SCI Chandargent a vendu à la société Exia Entreprises (société Exia) la totalité du bien immobilier lui appartenant. Cet acte stipulait que le vendeur subrogeait l'acquéreur dans tous les droits et actions qu'il a à l'encontre de son locataire, même si leur cause était antérieure au jour de la vente. Par acte du 23 mars 2015, la SCI Chandargent a appelé à la cause la société Exia Entreprises. Par jugement du 20 mars 2019, le tribunal de grande instance d'Orléans a :- déclaré recevable la SCI Chandargent en ses demandes,- rejeté la fin de non-recevoir soulevée par Orléans Cosmetics,- déclaré que le commandement de payer délivré le 1er juillet 2014 est dépourvu de tout effet,- fixé le montant du loyer au titre du bail commercial à la somme

en principal mensuelle de 4.902,36 € HT, à compter du 15 novembre 2013, date de prise d'effet du bail et correspondant à la surface louée effectivement,- déclaré la SCI Chandargent aux droits de laquelle vient la société Exia Entreprises désintéressée au titre des loyers d'avril à juin 2014,- dit que la société Orléans Cosmetics est à jour du paiement de ses loyers envers la société Exia Entreprises,- rejeté l'ensemble des demandes formées par la société Exia Entreprises au titre des loyers,- rejeté la demande de condamnation à une indemnité d'occupation et à l'expulsion de la société Orléans Cosmetics formée par la société Exia Entreprises,- condamné la société Exia Entreprises à prendre seulement en charge et à ses frais:. le remplacement des deux chaudières,. le reconditionnement du système électrique et des circulateurs de la chaufferie,. le remplacement des huit centres de traitement d'air,. le remplacement des groupes froids fonctionnant au fluide R 22,. le remplacement de l'ensemble des régulateurs électroniques.- rejeté la demande de condamnation de la SCI Chandargent formée par la société Exia Entreprises à lui verser la somme de 1.797,82 € au titre du compte entre les deux parties,- rejeté la demande formée par la SCI Chandargent contre la société Exia Entreprises au titre des loyers réclamés,- condamné la société Exia Entreprises aux dépens de l'instance et à payer à la société Orléans Cosmetics une indemnité de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,- rejeté les autres chefs de demande.La société Exia Entreprises a interjeté appel de ce jugement par déclaration du 28 mai 2019 en intimant la SCI Chandargent et la SAS Nippon Shikizai France et en contestant tous les chefs du jugement.Par dernières conclusions du 6 janvier 2020, la société Exia Entreprises demande à la cour de :Vu le bail commercial du 16 juillet 2012 et l'avenant du 1er février 2013,Vu l'article 1134 du Code civil ancien et les articles 606 et suivants du Code civil,Dire et juger la société Exia Entreprises recevable et bien fondée en son appel, moyens, et prétentions ;Débouter la société Nippon Shikizai France de l'ensemble de ses demandes, moyens, prétentions,Débouter la société Nippon Shikizai France de l'ensemble de ses demandes, moyens, prétentions,Y faisant droit,Infirmer le jugement entrepris par le Tribunal de Grande Instance d'Orléans en ce qu'il a déclaré la société Chandargent recevable en ses demandes et rejeté la fin de non recevoir soulevée par la société Orléans Cosmetics, déclaré que le commandement de payer délivré le 1er juillet 2014 est dépourvu de tout effet, fixé le montant du loyer au titre du bail commercial à la somme en principal mensuelle de 4902,36 euros HT à compter du 15 novembre 2013, déclaré la société Chandargent aux droits de laquelle vient la société Exia Entreprises désintéressée au titre des loyers d'avril à 2014, dit que la société Orléans Cosmetics est à jour du paiement de ses loyers envers la société Exia Entreprises, rejeté l'ensemble des demandes formées par la société Exia Entreprises au titre des loyers et indemnité d'occupation, et condamné la société Exia Entreprises à supporter le remplacement des deux chaudières, au reconditionnement du système électrique et des circulateurs de la chaufferie, au remplacement des huit centres de traitement d'air, au remplacement des groupes froids fonctionnant au fluide R22 et au remplacement de l'ensemble des régulateurs électroniques ;Statuant à nouveau,Constater que la société Orléans Cosmetics aujourd'hui dénommée Nippon Shikizai France avait une parfaite

connaissance de la disposition des lieux loués avant son entrée dans les lieux ;Dire et juger qu'à compter de l'entrée dans les locaux loués, la société Orléans Cosmetics aujourd'hui dénommée Nippon Shikizai France était tenue de s'acquitter d'un loyer mensuel de 7.224,08 euros HT pour la surface qu'elle occupait dès son entrée dans les lieux ;Dire et juger qu'à compter du 1er avril 2014, à la suite de l'indexation annuelle intervenue, le loyer mensuel dû par la société Orléans Cosmetics aujourd'hui dénommée Nippon Shikizai France est de 7.353,64 euros HT, outre l'application annuelle de la clause d'indexation, pour la surface qu'elle occupait dès son entrée dans les lieux ;Dire et juger que le commandement de payer délivré le 1er juillet 2014 à la société Orléans Cosmetics aujourd'hui dénommée Nippon Shikizai France est valable ;En conséquence,Condamner la société Nippon Shikizai France à verser à la société Exia Entreprises les loyers demeurés partiellement impayés depuis le 1er avril 2014 jusqu'au jour où le Tribunal statuera ;Condamner la société Nippon Shikizai France à verser à la société Exia Entreprises la somme de 91.249,75 euros TTC au titre des loyers impayés pour la période du 1er avril 2014 au 30 septembre 2019, somme à parfaire au jour où le Tribunal statuera ;Ordonner l'expulsion de la société Nippon Shikizai France de la partie des locaux précédemment occupés par la société ACL et de tous occupants de son chef et ce avec l'assistance de la force publique, s'il y a lieu, ainsi que l'aide d'un serrurier,Condamner la société Nippon Shikizai France à payer à compter du mois d'avril 2018 à la société Exia Entreprises, une indemnité d'occupation mensuelle égale à la valeur du loyer précédemment acquitté pour cette même surface par la société ACL, soit 4.334,46 euros TTC (3.612,05 euros HT), et ce, jusqu'à complète libération des locaux,Ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde meubles qu'il désignera ou dans tel autre lieu au choix du bailleur et ce en garantie de toutes les sommes qui pourront être dues,Dire et juger que le remplacement du système de chauffage et celui de la climatisation, à supposer qu'il soit nécessaire, sera à la charge de la société Nippon Shikizai France,En tout état de cause,Condamner la société Nippon Shikizai France à verser à la société Exia Entreprises 8000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,Condamner la société Nippon Shikizai France au paiement des entiers dépens dont distraction au profit de Maître POTIER de la SELARL Casadei-Jung.Elle fait valoir que par suite de la subrogation conventionnelle consentie entre les parties lors de la vente du bien immobilier en date du 20 octobre 2014, la SCI Chandargent n'a plus qualité pour agir dans le cadre du litige l'opposant à la société Orléans Cosmetics et que ses demandes auraient dû être rejetées par le tribunal.Sur le fond, elle indique que l'avenant réduisant le loyer global a été conclu pour tenir compte de ce que la société ACL, filiale de la société CECAF Maquillage occupait une partie des locaux, qu'elle prenait à bail le même jour pour un loyer de 3.612,04 € mensuels hors taxes, et que la société Orléans Cosmetics avait une parfaite connaissance des lieux lors de la reprise du fonds de commerce de la précédente locataire et de la situation de partage des locaux et savait qu'elle louait une surface réelle de 3066 m2 même si la superficie dans l'acte de reprise du fonds est restée mentionnée de manière erronée à hauteur de la surface globale du bien soit 4600 m2.Elle ajoute que dans un courriel du

13 mars 2014, le dirigeant de la société Orléans Cosmetics a confirmé son accord pour l'indexation du loyer, soit la somme de 7353,63€ à compter de mars 2014, sans aucune observation quant à la superficie des lieux loués. Elle reproche au premier juge d'avoir procédé à une lecture littérale de l'avenant en retenant que seul le montant du loyer avait été modifié, sans rechercher la volonté des parties qui était d'adapter le montant du loyer au partage des locaux. Elle en déduit qu'elle n'a pas manqué à son obligation de délivrance. S'agissant de la demande formée par la SCI Chandargent à son encontre, en paiement de la somme de 29.557,95€ au titre des loyers et charges impayés au cours de la vente, elle fait valoir que cette demande ne peut aboutir qu'à condition que la locataire soit condamnée au préalable à s'acquitter des loyers impayés depuis avril 2014 et que devra alors être déduite la somme de 1797,82€ que la SCI reconnaît devoir à Exia au titre du compte entre les parties. La société Exia expose ensuite s'être aperçue après le départ en novembre 2016 de la société ACL que la société Orléans Cosmetics avait pris possession de la totalité de la surface du bien loué sans l'en informer et avait ensuite décidé unilatéralement par courrier du 3 avril 2019 d'occuper toute la surface moyennant un loyer de 7215,14€ HT, qui en réalité ne correspond qu'aux deux tiers des locaux. Elle soutient que la société Nippon Shikisai France occupe sans droit ni titre un tiers des locaux et doit en être expulsée, outre le paiement d'une indemnité d'occupation correspondant à l'ancien loyer réglé par la société ACL. Sur les grosses réparations, elle indique que la liste de l'article 606 alinéa 1 du Code civil est limitative et que la réfection d'une chaufferie, le changement d'une chaudière ou du système de climatisation ne relèvent pas de ce texte et incombent au preneur d'autant que les travaux revendiqués ne font pas partie intégrante de la structure de l'immeuble donné à bail et sont uniquement liés à l'activité professionnelle de la locataire. Elle ajoute que la preuve de la vétusté est insuffisamment rapportée. La SCI Chandargent demande à la cour, par dernières conclusions du 22 janvier 2010 de : Déclarer l'appel interjeté par la société Exia Entreprises recevable et bien fondé. Recevoir la SCI Chandargent en son appel incident, la dire également bien fondée. En conséquence, confirmer la décision entreprise en ce que la SCI Chandargent a été déclarée recevable en ses demandes et en ce que les fins de non-recevoir soulevées à son encontre ont été rejetées. En revanche, l'infirmen en ce que le commandement du 1^{er} juillet 2014 a été déclaré dépourvu de tout effet, en ce que le montant du loyer a été fixé à la somme de 4.902,36 € H.T. à compter du 15 novembre 2013, en ce que la SCI Chandargent a été déclarée désintéressée de ses loyers d'avril à juin 2014, en ce qu'il a été dit que la société Orléans Cosmetics était à jour du paiement de ses loyers, et en ce que la demande de la SCI Chandargent contre la société Exia Entreprises au titre des loyers réclamés a été rejetée. Statuant à nouveau, Dire et juger le commandement du 1^{er} juillet 2014 juste et régulier. Dire et juger que le loyer dû par la CECAF aux droits de laquelle se trouve Orléans Cosmetics aujourd'hui dénommée Nippon Shikizai était d'un montant de 7.224,08 € H.T. à compter du 18 mars 2013, conformément à l'avenant du 1^{er} février 2013. Constaten que la SARL Exia Entreprises était subrogée dans les droits et actions de la SCI Chandargent vis-à-vis d'Orléans Cosmetics suivant l'acte notarié du 21 octobre 2014, laquelle reste

redevable à la SCI Chandargent des loyers et charges impayés au jour de la vente, soit de la somme de 29.557,95 €, qu'elle sera en tant que de besoin condamnée à lui payer dès qu'elle l'aura perçue. Confirmer la décision entreprise en ce que la demande de condamnation formulée par Exia Entreprises à l'encontre de la SCI Chandargent a été rejetée. Statuer ce que de droit sur le surplus de la décision entreprise. En tout cas, condamner la société Nippon Shikizai anciennement dénommée Orléans Cosmetics à verser la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance et procédure abusive à la société Chandargent. Condamner la société Nippon Shikizai anciennement dénommée Orléans Cosmetics, ou bien subsidiairement la société Exia Entreprises à verser à la SCI Chandargent une indemnité de 6.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Condamner les mêmes aux dépens d'appel, distraits au profit de Me Hugues Leroy, membre de la SCP [...] . La SCI Chandargent indique avoir qualité et intérêt pour agir afin de constater qu'Exia Entreprises est subrogée dans ses droits et actions à l'encontre d'Orléans Cosmetics, même pour les causes antérieures à la vente, et pour voir reconnaître sa créance envers cette dernière telle que fixée à l'acte de cession. Elle affirme ensuite que lorsqu'elle était propriétaire des lieux, il y avait deux baux avec deux personnes distinctes dans les lieux, un bail conclu avec la CECAF occupant les 2/3 des lieux et un bail conclu avec ACL occupant le 1/3, ainsi que deux loyers distincts pour la CECAF et ACL, suivant la proportion 2/3-1/3 et que c'est de mauvaise foi que la société Nippon Shikizai venant aux droits de la société CECAF Maquillage, soutient que le loyer réclamé ne correspond pas à la surface louée et doit être réduit d'un tiers, alors qu'il a déjà été réduit d'un tiers à l'occasion de l'avenant du 1er février 2013 et que la locataire intimée ne pouvait ignorer le partage du local avec la société ACL qu'elle a entériné par convention de répartition des surfaces signée le 23 décembre 2013. Elle en déduit que la société Orléans Cosmetics était bien redevable lors de sa prise de possession des lieux d'une somme de 7.224,08 € hors taxes telle que fixée par avenant du 1er février 2013 et que le commandement de payer du 1er juillet 2014 était fondé. Elle soutient qu'en cours de procédure, la société Exia a réglé la somme de 28 819,72€ qu'elle reconnaissait lui devoir et doit encore lui verser la somme de 29 557,95 € correspondant au montant des loyers impayés antérieurs, arrêté au 21 octobre 2014, jour de la vente de l'ensemble immobilier, conformément à l'acte de cession, ce dès qu'elle en aura obtenu le paiement. La SAS Nippon Shikizai France, anciennement dénommée Orléans Cosmetics demande à la cour, par dernières conclusions du 26 novembre 2019 de: Vu le bail commercial en date du 16 juillet 2012 et l'avenant au contrat du 1er février 2013 Vu l'article 1103 du Code civil (anciennement 1134) Vu les articles 606 et suivants du Code civil, Dire et juger que le commandement de payer délivré le 1er juillet 2014 est dépourvu de tout effet, Dire et juger que la société Nippon Shikizai (anciennement Orléans Cosmetics) est à jour du paiement de ses loyers envers la SCI Chandargent, aux droits de laquelle vient Exia Entreprises, au titre des mois d'avril, mai et juin 2014, Fixer le montant du loyer au titre du bail commercial à la somme en principal mensuelle de 4.902,36 € HT à compter du 15 novembre 2013, date de prise d'effet du bail et correspondant à la surface louée effectivement, Déclarer la SCI Chandargent, aux

droits de laquelle vient Exia Entreprises, désintéressée au titre des loyers des mois d'avril à juin 2014, Dire et juger que la société Nippon Shikizai (anciennement Orléans Cosmetics) est à jour du paiement de ses loyers envers la SCI Chandargent, aux droits de laquelle vient Exia Entreprises, Condamner Exia Entreprises à rembourser les factures réglées par Nippon Shikizai pour réaliser les travaux d'urgence de sécurisation du site et permettre la poursuite de l'exploitation, pour un montant de 32.932,17 €, sauf à parfaire, Condamner Exia Entreprises à réaliser les travaux suivants à ses frais : o remplacer les deux chaudières, o procéder à un reconditionnement global du système électrique et des circulateurs de chaufferie, o rénover ou à défaut remplacer les huit centres de traitement d'air, o remplacer les deux groupes froids fonctionnant au fluide R22, l'un étant hors service et l'autre présentant des fuites sur le circuit frigorifique, o remplacer l'ensemble des régulateurs électroniques compte-tenu de leur très grande vétusté et des menaces que cette vétusté fait peser sur la solidité générale de l'immeuble, o refaire l'étanchéité du toit du bâtiment et réparer la partie du faux-plafond effondrée par suite d'un dégât des eaux. Condamner Exia Entreprises à payer au demandeur la somme de 5.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, La condamner aux entiers dépens. Elle fait valoir que le commandement de payer délivré le 1er juillet 2014 est dépourvu de tout effet, la bailleuse ayant manqué à son obligation de délivrance, car que le bail stipule une surface de 4600 m2 alors que de fait, les lieux étaient occupés à hauteur d'un tiers par une autre société et que le commandement de payer, qui réclame un loyer ne correspondant pas aux engagements pris dans le bail, n'a pas été délivré de bonne foi. Elle sollicite en second lieu que le loyer soit revu en fonction de la surface effectivement occupée par elle, soit 4902,36€ HT à compter du 15 novembre 2013, date de prise d'effet du bail. Elle affirme n'avoir jamais eu connaissance de la négociation entre la société CECAF maquillage et le bailleur aboutissant à une réduction des surfaces louées pour que la société ACL puisse occuper un tiers des locaux. Elle précise que la réduction du loyer par avenant du 1er février 2013 s'explique par des raisons familiales, M. T... S..., gérant de la SCI Chandargent étant le père de X... S... qui a créé en 2010 la société Les Laboratoires Nao, elle-même épouse de M. R... P..., administrateur de la société CECAF Maquillage et qu'il s'agissait de permettre à sa fille de lancer son activité dans les locaux de son gendre et de donner un "coup de pouce" en baissant le loyer. Elle admet qu'elle avait connaissance des lieux et du fait que les sociétés CECAF Maquillage et ACL partageaient les mêmes locaux mais prétend qu'elle a bénéficié d'une situation antérieure et n'a pas à subir les conséquences des accords familiaux de son bailleur qui a conclu deux baux sur une même surface et qu'elle demande uniquement l'application du contrat de bail tel qu'il est clairement rédigé, étant ajouté qu'en application de l'article 1190 du Code civil, le contrat s'interprète en faveur du débiteur, soit ici Orléans Cosmetics, débitrice de l'obligation de payer un loyer correspondant à la surface stipulée par le contrat. Elle en déduit que le loyer doit être fixé à la somme de 4902,36€ HT à compter du 15 novembre 2013 et que les loyers qu'elle a versés au titre des mois d'avril à juin 2014 correspondent aux sommes dues au bailleur après compensation. Elle s'oppose au paiement d'une

indemnité d'occupation en se fondant sur la facture adressée par la société Exia en mai 2019 qui mentionne une surface totale de 4446 m² et un loyer de 7465,32€, la différence de 154 m² avec la surface totale de 4600m² s'expliquant par le local maintenance qui devrait être intégré à la surface que la société Nippon Shikizai peut légitimement exploiter. Sur les travaux, elle indique que la Cour de cassation considère qu'au sens de l'article 606 du Code civil, les grosses réparations intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale. Elle en déduit que la réparation du système de climatisation et de chauffage atteint d'une "défaillance globale" doit incomber à la société Exia en application de l'article 606 du Code civil et qu'il en va de même pour les huit centres de traitement d'air qui sont également défectueux et pour la remise à neuf du calorifuge, nécessaire pour éviter une déperdition de la chaleur et réaliser des économies d'énergie. Elle ajoute que le tribunal a condamné Exia à prendre en charge les réparations qui étaient occasionnées par la vétusté, mais qu'en l'absence d'exécution provisoire, celle-ci n'a pas effectué les réparations, ce qui l'a obligée à effectuer certaines des réparations pour un montant de 32.932,17 €. Il est expressément référé aux écritures des parties pour plus ample exposé des faits ainsi que de leurs moyens et prétentions. La clôture de la procédure a été prononcée par ordonnance du 6 février 2020.

MOTIFS DE LA DÉCISION : Sur le commandement de payer et la demande de paiement des loyers Au terme de l'article 1728 alinéa 2 du Code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus. L'article 1719 du Code Civil dispose : "Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1o de délivrer au preneur la chose louée." Le contrat de cession d'entreprise conclu le 23 décembre 2013 par la société CECAF Maquillage au profit de M. C... et de la société Orléans Cosmetics représentée par M. C... stipule la cession des actifs de la société CECAF Maquillage à M. C... avec faculté de substitution de toute société de son choix et prévoit notamment le transfert du bail commercial entre la SCI Chandargent et la cédante. Il énonce en son article 4 (situation locative) : "la SCI Chandargent a confié à bail à la société CECAF Maquillage aux droits de laquelle se trouve la société Orléans Cosmetics des locaux à usage industriel et commercial sis [...] , lesdits locaux étant loués en l'état sur 4600 m² de bâtiment industriel qui se décompose en 620 m² de stock, 1.180 m² de bureaux, 2.131 m² d'atelier, 156 m² de maintenance, 156 m² de local technique, 139 m² de restauration et pause, 220 m² de sanitaire et social". Il rappelle en outre en page 16 l'avenant signé le 1er février 2013 stipulant un nouveau montant de loyer de 7224,08€. En application de l'article L642-7 du Code de commerce, le jugement qui arrête le plan emporte cession des contrats nécessaires au maintien de l'activité, et donc du contrat de bail, qui doit être exécuté aux conditions en vigueur au jour de l'ouverture de la procédure nonobstant toute clause contraire. La SCI Chandargent a délivré à la société Orléans Cosmetics par acte d'huissier du 1er juillet 2014 un commandement de payer dans un délai d'un mois, la somme en principal de 34.675,60€ au titre des loyers impayés d'avril 2014 à juillet 2014 (4 fois la somme de 8668,90€ TTC), en se prévalant de la clause résolutoire stipulée en page 6 du bail. La société Nippon Shikizai, venant aux droits de la société Orléans Cosmetics reconnaît dans son assignation devant les

premiers juges comme dans ses écritures devant la cour qu'elle n'a pas réglé les loyers d'avril et mai 2014 et a réglé, pour les loyers de juin et juillet 2014 uniquement les sommes respectives de 3462,38€ HT (4154,86€ TTC) et 4902,36€ HT (5882,92€ TTC). Elle prétend toutefois que le commandement de payer est privé de tout effet car le bailleur réclame un loyer qui ne correspond pas aux engagements pris par ses soins dans le bail, s'agissant de la délivrance d'un local d'une superficie de 4600 m². Elle en déduit qu'elle a trop payé, au titre des loyers sur la période du 15 novembre 2013 au 31 mars 2014, n'ayant pu disposer de la totalité de la surface prévue dans le bail mais seulement des deux tiers compte tenu de la présence de la société ACL et est fondée à opérer une compensation entre ce trop versé et les loyers réclamés à compter d'avril 2014, de sorte qu'elle a réglé tout ce qu'elle devait. Néanmoins, le bail du 16 juillet 2012 conclu entre la SCI Chandargent et la société CECAF Maquillage tel que modifié par avenant du 1^{er} février 2013 et repris par la société Orléans cosméticos dans le cadre de la cession des actifs de la locataire stipule clairement que le loyer dû par le preneur est de 7224,08€ HT (8668,90€ TTC), montant de loyer réclamé dans le commandement de payer du 1^{er} juillet 2014, qui correspond donc bien à l'engagement pris par le preneur devenu la société Nippon Shikizai de payer un loyer de 7224,08€ HT. Il est exact, ainsi que l'indique que la société Nippon Shikizai que le bail du 16 juillet 2012 stipulait que la location portait sur un local d'une superficie de 4600 m² moyennant un loyer de 10.000€ HT, que l'avenant du 1^{er} février 2013 a réduit le montant du loyer à 7224,08€ HT sans modifier les autres clauses du bail et que l'acte de cession du 23 décembre 2013 mentionne expressément que "le bail porte sur des locaux loués sur 4600 m² de bâtiment industriel", le loyer restant maintenu à 7224,08€ HT. Or, il n'est pas contesté par l'appelante que lors de l'entrée de la société Orléans Cosmetics en possession des locaux le 15 novembre 2013, les locaux d'une surface totale de 4600 m² étaient pour partie occupés par la société ACL, à hauteur d'un tiers et que le local effectivement délivré à la société Orléans Cosmetics est de 3066 m² et non de 4600 m². Toutefois, en application de l'article 1156 ancien du Code civil dans sa rédaction applicable à la cause, on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. Compte tenu de cette différence existant entre la superficie mentionnée au bail puis dans la convention de cession et la superficie réellement délivrée à la société Orléans Cosmetics lors de son entrée en possession des lieux, il convient de rechercher quelle a été la commune intention de la SCI Chandargent et de la société Orléans Cosmetics quant à la chose louée et à son prix. Or, il ressort de l'offre de reprise formée le 21 octobre 2013 par M. C... dirigeant de la société Orléans Cosmetics qu'il avait parfaitement connaissance à cette date que la société CECAF maquillage et la société ACL partageaient les mêmes locaux (pièce 13, page 6, produite par l'appelante). L'offre de reprise qualifie d'ailleurs la société ACL de "colocataire" (page 14). La société Nippon Shikazai reconnaît expressément en page 11 de ses écritures qu'elle ne conteste pas avoir eu connaissance des lieux et donne d'ailleurs des explications précises quant aux liens familiaux entre les dirigeants respectifs de la SCI Chardargent et des sociétés CECAF et ACL, expliquant le contexte d'occupation des locaux à la fois par la

société CECAF et par la société ACL, depuis début 2013. Dès lors qu'elle a repris uniquement l'actif de la société CECAF Maquillage, et sauf à soutenir avoir cru que la superficie de 4600 m² stipulée dans le bail ne correspondait pas à la totalité des bâtiments situés à Saint Cyr en Val, ce qu'elle n'a jamais allégué, ou encore avoir été faussement informée que la société ACL quitterait les lieux, ce qu'elle n'a non plus jamais soutenu, la société Orléans Cosmetics savait parfaitement, au moins à compter du 21 octobre 2013 date de l'offre de reprise, que lors de son entrée dans les lieux, elle devrait partager les locaux avec la société ACL et ne disposerait donc pas de la totalité de la superficie du local de 4600 m² mais seulement de cette surface sous déduction de la partie louée et occupée par la société ACL. La société Orléans Cosmetics a d'ailleurs conclu avec la société ACL le 23 décembre 2013, une convention de répartition des frais liés aux locaux sur la base de 2/3-1/3 et elles ont réalisé dès le début du mois décembre 2013, soit avant que la société Orléans cosmetics signe l'acte de cession, des travaux de cloisonnement aboutissant à une répartition des surfaces entre les deux sociétés, la société Orléans Cosmetics occupant les 2/3 et la société ACL occupant le tiers. (pièce 7 produite par la société Nippon Shikazai). Or, la société Orléans Cosmetics a poursuivi le projet de cession et n'allègue aucunement avoir formé la moindre contestation sur la superficie du local effectivement délivré et sur le prix du loyer, ni au moment du jugement du 15 novembre 2013 arrétant le plan de cession, ni lors de la régularisation de l'acte de cession du 23 décembre 2013, à l'occasion duquel elle a expressément accepté les mentions du bail tel que modifié par avenant du 1er février 2013 stipulant un loyer de 7224,08€ HT. Elle ne contestera pas davantage le montant du loyer dans son courriel du 13 mars 2014 (sa pièce 13), acceptant sans aucune observation sur la surface louée, que le loyer indexé soit porté à la somme de 7353,64€ par l'effet de l'indexation et c'est seulement par courrier du 24 mars 2014 qu'elle sollicitera sa réduction à hauteur d'un tiers. C'est donc à tort que le tribunal a retenu que le fait que l'offre de reprise mentionne que les deux sociétés CECAF maquillage et ACL partagent les mêmes locaux ne signifie pas que la société Orléans Cosmetics a accepté de partager lors de la cession de la société CECAF les locaux loués. Elle pouvait en effet parfaitement modifier son offre de reprise ou solliciter des éclaircissements voire des modifications dans l'acte de cession, quant à la mention de la superficie des lieux loués ou au montant du loyer, ce qu'elle n'a pas fait. La société Orléans Cosmetics a ainsi accepté de payer un loyer à hauteur de 7224,08€ HT en sachant à quoi il correspondait, c'est à dire à la surface totale de 4600 m² sous déduction de la partie louée et occupée par la société ACL correspondant à un tiers des locaux. Dès lors que la candidate à la reprise avait connaissance, avant l'acte de cession de l'actif de la société CECAF Maquillage, de l'existence d'une colocation, avait visité les lieux et ne conteste pas que la surface de 4600 m² correspondait à la surface totale des locaux, il s'en déduit que la SCI Chandargent et la société Orléans Cosmetics se sont accordées, d'une part sur la chose louée correspondant à la partie des locaux précédemment occupés par la société CECAF Maquillage, le surplus d'environ un tiers étant occupé par une autre société, d'autre part sur le montant du loyer à hauteur de 7224,08€ HT dû au titre de la surface occupée par la société Orléans Cosmetics dès son entrée dans les

lieux le 15 novembre 2013. La chose convenue entre les parties, telle que visitée et acceptée par la société Orléans Cosmetics a en conséquence bien été délivrée par la bailleuse, même si la superficie dans l'acte de cession a été mentionnée de manière erronée à hauteur de la surface du bien stipulée dans le bail initial du 16 juillet 2012, soit 4600 m². Il ne peut donc être retenu que la SCI Chandargent aux droits de laquelle vient la société Exia a manqué à son obligation de délivrance, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge et il n'est aucunement justifié de réduire le loyer d'un tiers par rapport au montant convenu entre elles. Au surplus et à titre surabondant, la cour rappelle qu'en droit, le non respect de l'obligation de délivrance de la chose promise par le bailleur comporte comme sanctions possibles, soit l'exécution forcée de son obligation par le bailleur, et quand l'exécution en nature est impossible, une exécution par équivalent sous forme de dommages et intérêts ; soit l'exception d'inexécution, permettant au locataire de ne pas exécuter sa propre obligation jusqu'à la délivrance conforme des lieux loués par le bailleur, soit l'action en résiliation du bail si l'inexécution de l'obligation par le bailleur est suffisamment grave, voire une action en nullité du bail en cas d'erreur sur la chose louée ayant vicié son consentement. Il n'est en revanche pas possible en dehors de ces hypothèses que la société Nippon Shikizai n'a pas mises en oeuvre, et alors que le contrat est la chose des parties, d'imposer unilatéralement à son co-contractant, même en recourant au juge, une réduction pure et simple du loyer stipulé au bail, de manière définitive et non à titre provisoire, rétroactivement à compter de la prise de possession du bail. La locataire ne peut pas davantage se prévaloir d'une acceptation tacite par la bailleuse au motif qu'elle a indiqué dans son courrier recommandé du 24 mars 2014 sollicitant une baisse du loyer à hauteur d'un tiers, que le défaut de réponse de la SCI Chadargent avant le 28 mars 2014 sur les modalités de règlement du trop versé depuis le 15 novembre 2013 vaudrait acceptation d'une compensation légale entre les sommes dues de part et d'autre. En effet, la renonciation par la bailleuse à une partie du loyer convenu doit être non équivoque et en l'espèce, la locataire a fixé unilatéralement un délai de réponse limité à quatre jours qui ne peut valoir acceptation non équivoque d'un loyer réduit d'un tiers, la bailleuse délivrant en outre un commandement de payer pour la totalité du loyer convenu, deux mois plus tard, démontrant par là même son absence d'acceptation d'une réduction du loyer. La société Nippon Shikizai venant aux droits de la société Orléans Cosmetics doit donc être déboutée de ses demandes tendant à dire et juger que le commandement de payer délivré le 1er juillet 2014 est dépourvu de tout effet, qu'elle est à jour du paiement de ses loyers envers la SCI Chandargent, aux droits de laquelle vient Exia, au titre des mois d'avril, mai et juin 2014, et envers la société Exia pour la période postérieure, ainsi que de sa demande de voir fixer le montant du loyer au titre du bail commercial à la somme en principal mensuelle de 4.902,36 € HT à compter du 15 novembre 2013. Le jugement sera infirmé en ce qu'il a fait droit à ces demandes. A la suite de la délivrance du commandement de payer du 1er juillet 2014, la SCI Chandargent puis la société Exia n'ont pas demandé l'application de la clause résolutoire contenue dans le bail et la constatation de la résiliation du bail repris par la société Nippon Shikizai venant aux droits de la société CECAF Maquillage. La société Exia

sollicite uniquement la condamnation de la locataire au paiement du solde des loyers restés impayés. Pour la période d'avril 2014 au 21 octobre 2014, date de la vente de l'immeuble, la société Nippon Shikizai doit régler à la société Exia venant aux droits de la SCI Chandargent la somme non contestée dans son quantum de 29.557,95€ au titre des loyers et charges impayées. Pour la période du 21 octobre 2014 au 30 septembre 2009, il ressort de l'extrait du grand livre produit en pièce 16 par la société Exia dont le contenu n'est pas non plus contesté, quant au quantum des loyers appelés et réglés, que la locataire reste devoir la somme de 61.691,80€. Il résulte aussi de ce document, et la société Exia l'admet expressément en page 15 de ses écritures, que depuis le mois de mai 2018, le montant des sommes versées au titre du loyer correspond à celles appelées (soit un loyer initial de 7224,08€ HT outre l'indexation). Il n'est donc pas démontré que des sommes soient dues par la locataire postérieurement au 30 septembre 2009 et la société Exia sera déboutée de sa demande tendant à "condamner la société Nippon Shikizai à lui verser les loyers demeurés partiellement impayés depuis le 1er avril 2014 jusqu'au jour où le tribunal statuera", demande qui n'est pas suffisamment précise et déterminée. La société Nippon Shikizai doit dès lors être condamnée à payer la somme totale, au titre des loyers impayés d'avril 2014 au 30 septembre 2009 de 91.249,75€ (61.691,80 + 29.557,95). Sur la demande d'expulsion et d'indemnité d'occupation Il est constant que la société ACL a quitté les lieux en novembre 2016. Il ressort des pièces 11 et 12 produites par la société Exia qu'après avoir adressé à la société Exia un courrier du 5 mars 2018 lui proposant de reprendre à partir du 1er avril 2018 l'usage des surfaces laissées vacantes par la société ACL, moyennant un loyer de 7215,14€ HT après indexation, la société Orléans Cosmetics a notifié à sa bailleuse par courrier du 3 avril 2018 qu'elle réoccupait à compter de ce mois la totalité des surfaces conformément au bail, moyennant le loyer convenu par avenant du 1er février 2013 soit 7215,14€ HT. Par courrier du 15 mai 2018, la société Exia a proposé à la société Orléans Cosmetics, soit de régulariser un nouvel avenant pour déterminer un nouveau loyer dû à compter du 1er avril 2008, soit de libérer la partie des locaux qu'elle occupe sans droit ni titre. Les parties ne se sont pas mises d'accord sur un nouveau loyer et un constat d'huissier établi le 24 octobre 2018 confirme que la société Orléans Cosmetics devenue la société Nippon Shikizai occupe toujours les locaux anciennement occupés par la société ACL (pièce 19). Or dès lors qu'il a été retenu que la superficie de la chose délivrée à la société Orléans Cosmetics correspondait bien, d'un commun accord entre les parties, à la superficie effectivement occupée par la société CECAF qui partageait ses locaux avec la société ACL, soit deux tiers de la surface louée, et que le loyer convenu à hauteur de 7224,08€ correspondait à cette surface de deux tiers, soit 3066 m², la société Nippon Shikizai ne détient pas de droit pour occuper le tiers restant et est occupante sans droit ni titre. La société Nippon Shikizai produit en pièce 17 une facture de loyers du 24 mai 2019 adressée par la société Exia au titre de la location du 3ème trimestre 2019 dont elle déduit que la bailleuse reconnaîtrait par sa facturation que sa locataire paierait aujourd'hui le prix convenu pour son occupation. Cette pièce est toutefois ambiguë car cette facture réclame un loyer pour le trimestre susvisé de 22.395,96€ HT (soit 7465,32€ par mois) et mentionne une

surface louée à hauteur de 4446 m², et un loyer réactualisé au 1er juillet 2019 de 7465,32€, mais indique aussi en caractères gras "loyer dû à compter du 24 mars 2017 : 10.092,76€" ce qui correspond à un loyer plus élevé. Il ne peut donc être déduit de cette pièce l'acceptation expresse par la bailleuse d'accepter, pour la totalité de la surface des locaux de 4600 m², un loyer limité à celui stipulé dans le bail (7224,08€ HT outre l'indexation), ce d'autant que parallèlement, elle a toujours sollicité devant les premiers juges puis devant la cour, l'expulsion de sa locataire pour la partie des locaux précédemment occupés par la société ACL ainsi que le paiement d'une indemnité d'occupation. En conséquence, il convient d'ordonner son expulsion de la partie des locaux précédemment occupés par la société ACL et de tous occupants de son chef, étant rappelé que les locaux ont été répartis précisément entre les sociétés ACL et Orléans Cosmetics à la suite de la convention conclue entre elles le 23 décembre 2013 (cf plan produit par la société Exia en pièce 3). La société Nippon Shikizai doit en outre être condamnée à régler à la société Exia une indemnité d'occupation d'un montant égal au loyer que réglait la société ACL soit 3612,04€ HT au vu du bail conclu le 1er février 2013 et produit par la SCI Chandargent en pièce 3. Il n'y a pas lieu d'ordonner par le présent arrêt le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux en garantie de toutes les sommes qui pourront être dues. Sur les réparations Au terme de l'article 606 du Code civil, "Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien". L'article 1755 du Code civil énonce : "aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure". Le bail du 16 juillet 2012, le bailleur a la charge des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil. (article 3 - entretiens réparations). Il ne contient par ailleurs aucune clause déchargeant le bailleur des travaux rendus nécessaires par la vétusté. A l'appui de sa demande de condamnation de sa bailleuse à réaliser à ses frais les travaux de remplacement des deux chaudières, de reconditionnement global du système électrique et des circulateurs de chaufferie, de rénovation ou à défaut de remplacement des huit centres de traitement d'air, de remplacement des deux groupes froids fonctionnant au fluide R22 et des régulateurs électroniques et de réfection de l'étanchéité du toit du bâtiment et de réparation de la partie du faux-plafond effondrée par suite d'un dégât des eaux, la société Nippon Shikizai produit uniquement :- des photographies du faux plafond en noir et blanc sur lesquelles on distingue une tache noire et des alvéoles (pièce 12),- un courriel du 13 mars 2014 dans lequel le président de la société Orléans Cosmetics indique que le bâtiment présente des déficiences graves ("climatisation inopérante, système de chauffage extrêmement vétuste, nécessité de faire des dépenses pour changer des pièces telles que des régulateurs électroniques"),- un courrier d'un artisan (entreprise Mollières Maintenance) en date du 20 mars 2014, auquel est joint un devis de 239.987,84€ indiquant "confirmer la vétusté des installations à savoir, la nécessité de remplacer les deux chaudières et le reconditionnement global de la chaufferie armoire électrique et circulateurs, obligation de remplacer les deux groupes froids fonctionnant au fluide

R22, un étant hors service et l'autre comportant des fuites sur le circuit frigorifique, la législation interdisant le fluide R22 au 1er janvier 2015, la nécessité de remplacer l'ensemble des régulateurs, obsolètes et tombant en panne au fur et à mesure, soit une enveloppe globale de remplacement du matériel de 320.000€ HT",- des devis concernant l'étanchéité, la terrasse et le calorifuge des gaines, le remplacement d'eau glacée Trane R22 (pièces 19 à 22). Les photographies du faux plafond ne permettent pas d'établir à elles seules que les taches et alvéoles visibles seraient liées à un problème d'étanchéité nécessitant la réfection intégrale de la toiture et faisant partie des grosses réparations à la charge de la bailleuse. En l'absence de tout autre élément sur ce point, c'est donc à bon droit que le tribunal a rejeté la demande concernant la réfection de l'étanchéité du toit du bâtiment et de réparation de la partie du faux-plafond effondrée par suite d'un dégât des eaux. C'est en revanche sur la base d'éléments insuffisants qu'il a condamné la société Exia à prendre en charge à ses frais les autres réparations sollicitées et la société Nippon Shikizai sera déboutée de cette demande, par infirmation du jugement. En effet, l'allégation de vétusté est contestée par la bailleuse et le courrier du 20 mars 2014 établi par la société Molière Maintenance qui contient à la fois un bref descriptif des matériels à remplacer et un devis est insuffisant, en l'absence d'éléments complémentaires comme un constat d'huissier ou un rapport d'expertise ou même des attestations concernant leur utilisation défectueuse, pour établir la réalité des désordres et surtout le fait qu'il seraient occasionnés par la vétusté ainsi que l'a relevé le tribunal en se fondant sur cette unique pièce. Les devis produits en pièces 19 à 22 ne font pas non plus la preuve de la défectuosité ou de la vétusté des matériels concernés. En outre, au vu des seuls éléments produits, il n'est pas justifié que ces matériels de climatisation et de chaufferie se rapporteraient à la structure du bâtiment et constitueraient des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil. Enfin, il n'est pas allégué qu'un état des lieux ait été dressé lors de l'entrée de la société Orléans Cosmetics dans les lieux et celle-ci est donc réputée avoir pris en possession les locaux en bon état de réparation. La demande formée par la société Nippon Shikazai en remplacement de matériels doit dès lors être rejetée. Pour les mêmes raisons, sa demande de condamnation de la société Exia Entreprises à lui rembourser les factures de la société Eiffage qu'elle a réglées pour réaliser les travaux d'urgence de sécurisation du site et permettre la poursuite de l'exploitation, pour un montant de 32.932,17 € doit être rejetée puisque ces factures de novembre 2018 et janvier 2019 portent sur une partie des travaux inclus dans les devis susvisés (remplacement d'un vase 300 L et débouchage du réseau de chauffage ; climatisation remise en état CTA 4, 6, 7 ; remplacement de la pompe de charge chaudière no 2, remise en état des chaudières et des installations CTA 1 et 3, centrale de traitement d'air, fourniture et pose de 3 sondes sur CTA) dont il a été dit qu'il n'était pas démontré que leur remplacement était nécessaire en raison de la vétusté ou qu'elles ne relevaient pas des grosses réparations listées par l'article 606 du Code civil. Sur les comptes entre la SCI Chandargent et la société Exia. Devant les premiers juges, la SCI Chandargent sollicitait la condamnation de la société Exia à lui payer la somme de 29.557,95€ au titre des loyers impayés dus au jour de la vente. La société Orléans Cosmetics

soulevait une fin de non recevoir pour défaut de qualité à agir de la SCI Chandargent. La société Exia demandait pour sa part de débouter la SCI Chandargent de ses demandes à son encontre, de dire qu'elle ne peut être tenue de lui restituer les loyers impayés pour la période antérieure au 21 octobre 2014 qu'à compter de leur règlement par la société Orléans Cosmetics, et de condamner la SCI à lui payer la somme de 1797,82€ au titre des comptes entre les parties. Le tribunal a rejeté la fin de non recevoir soulevée par la société Orléans Cosmetics contre la SCI Chandargent et la société Exia sollicite l'infirmité sur ce point, alors qu'elle n'était pas à l'origine de cette fin de non recevoir, que la société Orléans cosmetics n'a pas interjeté appel du jugement sur ce chef et que la société Exia ne demande pas dans le dispositif de ses écritures qui seul saisit la cour l'irrecevabilité des demandes de la SCI Chandargent. La cour n'est donc pas saisie d'une demande d'irrecevabilité des demandes formées par la SCI Chandargent contre la société Exia et il ne sera pas statué sur ce point. Sur le fond, le tribunal a rejeté la demande de condamnation de la SCI Chandargent à payer à la société Exia la somme de 1797,82€. Cette dernière conteste ce chef du jugement dans sa déclaration d'appel mais n'en demande pas l'infirmité dans le dispositif de ses écritures qui seul saisit la cour en application de l'article 954 du code de procédure civile. Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté cette demande ainsi que le sollicite la SCI Chandargent, en l'absence de demande d'infirmité et de moyen à ce titre de l'appelante. S'agissant de la demande formée par la SCI Chandargent à hauteur de 29.557,95€ au titre des loyers dus par la locataire avant la vente conclue le 21 octobre 2014 au profit de la société Exia, le tribunal l'a rejetée, considérant que la locataire était à jour de ses loyers et la SCI Chandargent forme appel incident sur ce point. L'acte de vente du 21 octobre 2014 stipule en page 7 que "les parties conviennent que les loyers en retard et la taxe foncière 2014 reviennent au vendeur selon décision à venir de la procédure en cours sur le fond", et que "le vendeur subroge l'acquéreur qui accepte dans tous les droits et actions qu'il a à l'encontre de son locataire, même si leur cause est antérieure à ce jour". Compte tenu de la subrogation stipulée à l'acte, la cour a condamné la société Nippon Shikizai à verser à la société Exia la somme totale de 91.249,75€ au titre de l'ensemble des loyers impayés, comprenant ceux, pour un montant de 29.557,95€, dûs au titre de la période antérieure à la vente qui "doivent revenir" à la SCI Chandargent. Il convient donc de dire qu'en application de l'accord des parties contenu en page 7 de l'acte de cession du 21 octobre 2014, cette somme de 29.557,95€ revient à la SCI Chandargent et devra lui être versée après perception par la société Exia, cette dernière y étant condamnée en tant que de besoin. Sur les autres demandes L'exercice d'une action en justice est un droit qui ne dégénère en abus que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, l'appréciation inexacte qu'une partie fait de ses droits n'étant pas en soi constitutive d'une faute. En l'espèce, il n'y a pas lieu de retenir que la société Orléans Cosmetics a commis une faute en assignant la SCI Chandargent devant le tribunal de grande instance et cette dernière, qui ne démontre pas non plus le préjudice subi à ce titre, sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts pour résistance et procédure abusive. La société Orléans Cosmetics qui succombe en toutes ses demandes doit être

condamnée aux entiers dépens de première instance et d'appel, outre le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de Maître Y... et de Maître POTIER de la SELARL Casadei-Jung qui en font la demande expresse et devra verser à chacune des sociétés Exia et Chandargent la somme de 4000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. PAR CES MOTIFS La Cour,- Constate que la cour n'est pas saisie d'une demande d'irrecevabilité des demandes formées par la SCI Chandargent contre la société Exia ;- Dit n'y avoir lieu à statuer de ce chef ; Confirme le jugement déferé en ce qu'il a rejeté la demande de condamnation de la SCI Chandargent formée par la société Exia Entreprises à lui verser la somme de 1797,82€ au titre du compte entre les deux parties ; Infirme le jugement déferé pour le surplus des dispositions critiquées ; Statuant à nouveau des chefs infirmés et y ajoutant :- Déboute la société Nippon Shikizai France (anciennement dénommée Orléans Cosmetics) de la totalité de ses demandes ;- Dit que le commandement de payer délivré le 1er juillet 2014 à la société Orléans Cosmetics aujourd'hui dénommée Nippon Shikizai France est valable ;- Condamne la société Nippon Shikizai France à verser à la société Exia Entreprises la somme de 91.249,75 euros TTC au titre des loyers impayés pour la période du 1er avril 2014 au 30 septembre 2019 ;- Ordonne l'expulsion de la société Nippon Shikizai France de la partie des locaux précédemment occupés par la société ACL et de tous occupants de son chef et ce avec l'assistance de la force publique, s'il y a lieu, ainsi que l'aide d'un serrurier,- Condamne la société Nippon Shikizai France à payer à compter du mois d'avril 2018 à la société Exia Entreprises, une indemnité d'occupation mensuelle égale à la somme de 3.612,05 euros HT, soit 4.334,46 euros TTC, ce jusqu'à complète libération des locaux,- Dit qu'en application de l'accord entre la SCI Chandargent et de la société Exia Entreprises contenu en page 7 de l'acte de cession du 21 octobre 2014, la somme de 29.557,95€ au titre des loyers impayés d'avril 2014 au 21 octobre 2014 revient à la SCI Chandargent et devra lui être versée après perception par la société Exia, cette dernière y étant condamnée en tant que de besoin ;- Condamne la société Nippon Shikizai France à verser à la société Exia Entreprises la somme de 4000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;- Condamne la société Nippon Shikizai France à verser à la SCI Chandargent la somme de 4000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;- Rejette le surplus des demandes ;- Condamne la société Nippon Shikizai France aux entiers dépens de première instance et d'appel, qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure Arrêt signé par Madame Carole CAILLARD, Président de la chambre commerciale à la Cour d'Appel d'ORLEANS, présidant la collégialité et Madame Marie-Claude DONNAT , Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire. LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

RÉFÉRENCE

JURI, 7 mai 2020. Disponible sur Légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000042195796> (consulté le 19 juin 2026).