# Cour d'appel, Grenoble, Chambre commerciale, 10 Mars 2022 – n° 20/03799

*Classement par pertinence :*\*\*\*

**Cour d'appel**

**Grenoble**

**Chambre commerciale**

**10 Mars 2022**

**Répertoire Général : 20/03799**

Contentieux Judiciaire

N° RG 20/03799 - N° Portalis DBVM-V-B7E-KUFN

C1

Minute N°

Copie exécutoire

délivrée le :

Me Alexandre R.

la SELARL CDMF AVOCATS

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE GRENOBLE

CHAMBRE COMMERCIALE

ARRÊT DU JEUDI 10 MARS 2022

Appel d'un Jugement (N° RG 18/03605)

rendu par le TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de VALENCE

en date du 12 novembre 2020

suivant déclaration d'appel du 01 Décembre 2020

APPELANTE :

S.A.S. EUVEKA

Société par action simplifiée au capital de 30.092 euros, immatriculée au RCS de ROMANS sous le numéro 534 166 038, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

[...]

[...]

représentée par Me Alexandre R., avocat au barreau de GRENOBLE, postulant, plaidant par Me Jérôme O., avocat au barreau de LYON, substitué par Me T., avocat au barreau de LYON,

INTIMÉE :

S.C.I. JAEC

SCI au capital social de 200.000,00 EUROS, immatriculée au RCS de ROMANS-SUR-ISÈRE sous le numéro 482 630 050, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

[...]

[...]

représentée et plaidant par Me Jean-luc M. de la SELARL CDMF AVOCATS, avocat au barreau de GRENOBLE,

COMPOSITION DE LA COUR :

LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Mme Marie-Pierre FIGUET, Président,

Mme Marie-Pascale BLANCHARD, Conseiller,

M. Lionel BRUNO, Conseiller,

Assistés lors des débats de Madame Sarah DJABLI, Greffier placé.

DÉBATS :

A l'audience publique du 12 Janvier 2022, Mme BLANCHARD, conseillère, a été entendue en son rapport,

Les avocats ont été entendus en leurs conclusions et plaidoiries,

Puis l'affaire a été mise en délibéré pour que l'arrêt soit rendu ce jour,

EXPOSE DU LITIGE :

La Sas Euveka a conclu avec la Sci Jaec trois baux commerciaux portant sur des locaux dépendants d'un immeuble situé [...], où la bailleresse disposait elle-même de ses locaux.

Les deux premiers ont été signés le 12 mai 2017 pour une durée de neuf ans à compter du 1er juillet 2017, moyennant des loyers annuels hors taxes et hors charges de 14.256 euros et 16.500 euros.

Le troisième bail signé le 29 septembre 2017, a pris effet le 1er octobre 2017 et prévoyait un loyer de 3060 euros ht et hc par an.

Le 25 juillet 2018, la société Euveka a sollicité de sa bailleresse la fixation d'une date d'établissement d'un état des lieux de sortie et de remise des clefs avant de quitter les lieux. Par lettre recommandée du 2 août suivant, elle a expliqué son départ par les intrusions répétées de M. A., gérant de la Si Jaec, et ses comportements inappropriés à l'égard de ses salariées.

Contestant ces accusations, la bailleresse a refusé la rupture des baux et exigé le paiement des loyers, avant de faire assigner la société Euveka en paiement.

Par jugement du 12 novembre 2020, le tribunal judiciaire de Valence a :

- débouté la société Euveka de sa demande reconventionnelle tendant à voir prononcer la résolution judiciaire des trois baux commerciaux conclus avec la société civile immobilière Jaec, portant sur les locaux à usage de bureau constituant les lots n° SB, 5C et SD (premier bail du 12 mai 2017), n° 2 (deuxième bail du 12 mai 2017) et n° SA (bail du 29 septembre 2017) situés au rez-de-chaussée d'un immeuble sis [...],

-en conséquence,

-condamné la société Euveka à payer à la Sci Jaec :

. la somme de 110.072, 40 euros ttc correspondant au montant des loyers et charges échus au jour du présent jugement (soit 7.591, 20 euros ttc au titre du 3éme trimestre 2018 + 102.481, 20 euros ttc an titre du 4éme trimestre 2018 et des années 2019 et 2020),

. les loyers et charges à échoir à compter du 1er trimestre 2021 jusqu'au terme des baux (ou fin de la période triennale en cours, sous condition de la délivrance d'un congé régulier par le preneur),

- débouté la Sci Jaec de ses demandes de dommages-intérêts et de ses plus amples prétentions,

- dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné la société Euveka aux entiers dépens de l'instance.

Suivant déclaration au greffe du 1er décembre 2020, la société Euveka a relevé appel de cette décision.

Prétentions et moyens de la société Euveka :

Au terme de ses dernières écritures notifiées le 7 décembre 2021, la société Euveka demande à la cour de :

- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté la Sci Jaec de sa demande de dommages et intérêts au titre de l'indemnisation des dégâts prétendument faits au bâtiment,

- réformer le jugement pour le surplus et notamment en ce qu'il a condamné la société Euveka au paiement des loyers et charges échus depuis le 25juillet 2018, ainsi que ceux à échoir jusqu'au terme des baux,

- statuant à nouveau,

- à titre principal,

- prononcer la résiliation judiciaire des trois baux portant sur les lots n°2, 51, 5B, 5C et 5D sis [...] à la date du 25 juillet 2018 aux torts de la société Jaec,

- juger que la société Euveka n'est redevable d'aucune somme à l'égard de la Sci Jaec au titre du loyers et des charges postérieurs à la date du 25 juillet 2018,

- à titre subsidiaire,

- juger que les manquements de la Si Jaec à son obligation d'assurer une jouissance paisible des lieux loués au preneur sont suffisamment graves pour justifier que la société Euveka ait suspendu l'exécution de ses obligations,

- débouter la Sci Jaec de toute demande de condamnation à l'encontre de la société Euveka pour le paiement des loyers et charges échus depuis le 25 juillet 2018 ainsi que le paiement des loyers et charges à échoir jusqu'au terme des baux,

- à titre infiniment subsidiaire,

- juger que la lettre recommandée A.R adressée par la société Euveka à la Sci Jaec le 2 août 2018 vaut congé régulièrement donné et doit produire ses effets à la première échéance utile après cette délivrance soit 1e 30 juin 2020 pour les deux baux portant sur les lots n°2, n° 5B, 5C et 5D et le 30 septembre 2020 pour le bail portant sur le lot n°5 A,

- condamner la société Euveka dans la limite des loyers et charges dus jusqu'à la date de résiliation des baux, soit la somme de 88.223,20 euros ttc,

- en tout état de cause,

- débouter la Sci Jaec de l'ensemble de ses demandes,

- condamner la Sci Jaec à payer à la société Euveka la somme de 4.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la Sci Jaec au paiement des entiers dépens de première instance et d'appel.

La société Euveka invoque le trouble de jouissance constitué par les intrusions journalières et intempestives dans ses locaux de M. A., gérant de la Sci Jaec, son comportement déplacé à l'égard de ses salariées, et le sentiment d'insécurité en résultant, pour justifier son départ des lieux et motiver sa demande de résiliation judiciaire des baux à compter du 25 juillet 2018.

Elle rappelle que les locaux loués comportaient une entrée commune avec ceux occupés par une société Le Colporteur gérée par M. A. et qu'elle ne pouvait dès lors prendre aucune disposition pour lui interdire l'accès.

Elle fait valoir qu'elle a alerté sa bailleresse à plusieurs reprises, qu'elle était tenue d'une obligation de sécurité à l'égard de ses salariées, qu'elle a été contrainte d'organiser leur temps de travail et critique la décision des premiers juges en ce qu'ils ont conditionné sa demande de résiliation judiciaire à une mise en demeure préalable.

A titre subsidiaire, elle se prévaut de l'exception d'inexécution par la bailleresse de son obligation de lui assurer une jouissance paisible des lieux.

De plus, elle soutient que le courrier recommandé adressé le 2 août 2018 à la Sci Jaec, par lequel elle a manifesté clairement et sans équivoque, sa volonté de résilier les baux, constitue un congé valable pour la fin de la première période triennale, conformément à l'article L.145-4 du code de commerce dans sa rédaction résultant de la loi dite Pinel du 18 juin 2014.

Enfin, elle conteste les dommages invoqués à l'appui de la réclamation indemnitaire de la bailleresse, considérant qu'en l'absence de tout état des lieux de sortie, la preuve de l'imputabilité des dégradations n'est pas établie et qu'il n'est produit aucune facture de réparations.

Prétentions et moyens de la Sci Jaec :

Selon ses conclusions récapitulatives notifiées le 3 janvier 2022, la Sci Jaec entend voir :

- dire recevable et bien-fondée la société Sci Jaec en ses demandes,

- rejeter toutes les demandes de la société Sas Euveka puisqu'elles sont mal fondées,

- confirmer le jugement sauf en ce qu'il a débouté la Sci Jaec de ses demandes de dommages-intérêts et de ses demandes plus amples ou contraires,

- statuant à nouveau,

- condamner la société Sas Euveka à payer à la société Sci Jaec la somme de 2.740 euros ht au titre de l'indemnisation des frais de remise en état de la devanture du bâtiment,

- en tout état de cause,

- condamner la société Sas Euveka à payer à la société Sci Jaec la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner conformément à l'article 696 du code de procédure civile, la même aux entiers dépens de l'instance, dont distraction sera faite au profit de la Selarl CDMF-Avocat, Maître Jean-Luc M., conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

La Sci Jaec indique ne pas contester la validité d'un congé donné par le preneur par lettre recommandée, mais considère que celle du 2 août 2018 ne traduit pas l'intention claire et non équivoque de sa rédactrice de résilier les baux et ne peut donc valoir congé, alors qu'il n'est pas indiqué le terme triennal et que les clefs n'ont pas été restituées.

Elle s'oppose à la demande de résiliation judiciaire aux motifs que la locataire n'a jamais fait état de difficultés, qu'elle avait initialement signé un bail précaire dont elle a sollicité la transformation en bail commercial, puis a conclu deux autres baux, qu'elle n'a pas interpellé sa bailleresse sur le trouble de jouissance invoqué, mais a tenté de faire pression sur elle pour obtenir une résiliation anticipée et se délier de ses engagements contractuels sans pouvoir rapporter la preuve de ses allégations, que pour les mêmes raisons, elle ne peut se prévaloir de l'exception d'inexécution.

Elle soutient qu'à l'occasion de son départ, la locataire a endommagé la devanture du bâtiment et lui doit réparation, sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une facture, le dommage lui causant préjudice par la dépréciation de son bien immobilier.

La procédure a été clôturée le 6 janvier 2022.

MOTIFS DE LA DECISION :

1°) sur la résiliation judiciaire :

Conformément au dispositions de l'article 1719 du code civil, le bailleur est tenu pendant toute la durée du bail d'assurer au preneur la jouissance paisible de la chose louée.

Il n'est pas contesté et résulte des différents témoignages produits que les locaux loués se situent au sein d'un immeuble abritant plusieurs sociétés et notamment la Sci Jaec.

Selon les termes de leurs attestations, quatre salariées de la société Euveka font état de visites journalières de M A., gérant de la Sci Jaec, dans les locaux loués et décrivent des gestes déplacés de sa part à leur égard, évoquant des contacts physiques inappropriés, voire des attouchements, des propos à connotation sexuelle et un sentiment de malaise exacerbé par la parution dans un journal local le 18 juin 2018 d'un compte rendu d'audience relatant les poursuites pour agressions sexuelles du dirigeant d'une entreprise diffusant un mensuel gratuit d'informations locales, dans lequel elles indiquent avoir immédiatement identifié M.A..

Ces déclarations se trouvent confortées par le témoignage d'une salariée d'une autre société, décrivant des faits identiques dont se sont plaintes plusieurs de ses collègues de travail durant la période où leur employeur occupait des locaux dans le même immeuble au [...].

Le témoignage du dirigeant de cette société, s'il récuse les termes du témoignage de sa salariée et affirme que la dirigeante de la société Euveka et ses collaborateurs appréciaient tant les locaux loués par M. A. que la personnalité de ce dernier, est inopérant à contredire les attestations des salariées de la société Euveka au sujet de faits survenus dans les locaux de cette dernière.

Par courrier du 2 août 2018, la société Euveka a fait état à la Sci Jaec du trouble apporté à ses activités par le comportement de son gérant et de sa volonté de quitter les lieux.

Elle justifie en outre avoir régularisé un bail de sous-location portant sur de nouveaux locaux à compter du 1er août 2018 ce qui contredit l'argumentation de la Sci Jaec relative à un départ programmé dès le mois d'avril précédent. Au demeurant, l'article de presse sur lequel elle s'appuie à ce sujet fait état de l'aménagement d'un site de production de la société Euveka et non de ses locaux administratifs.

Le comportement de M.A., gérant de la société bailleresse, était de nature à porter atteinte à la jouissance paisible des locaux loués par la société Euveka, dont le personnel était constitué à 80 % de femmes et à justifier la résiliation du bail sans qu'il puisse être exigé de la locataire une mise en demeure préalable.

En conséquence, la cour considère que c'est à bon droit que la société Euveka sollicite la résiliation des baux qui sera prononcée à la date du 2 août 2018 et réformera en conséquence le jugement en ce qu'il l'a déboutée de sa demande et l'a condamnée à payer un arriéré locatif au titre des loyers échus depuis août 2018.

2°) sur les dégradations :

Si la société Jaec se prévaut de dégradations des lieux imputables à la société Euveka, ce que cette dernière conteste, elle ne justifie pas avoir fait établir un état des lieux contradictoire, ni un constat par huissier de justice, à l'entrée comme à la sortie de la locataire.

Elle ne peut donc, en application des dispositions de l'article L.145-40-1 du code de commerce, invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil pour justifier de dégradations et de l'obligation de la société Euveka de supporter le coût de leur réparation.

Le jugement qui a rejeté la demande indemnitaire de la Sci Jaec sera confirmé sur ce point.

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement, contradictoirement, par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile, après en avoir délibéré conformément à la loi,

CONFIRME le jugement du tribunal judiciaire de Valence en date du 12 novembre 2020 en ce qu'il a débouté la Sci Jaec de ses demandes de dommages-intérêts et de ses demandes plus amples ou contraires,

L'INFIRME pour le surplus de ses dispositions,

statuant à nouveau,

PRONONCE, à la date du 2 août 2018, la résiliation des baux commerciaux conclus entre la Sci Jaec et la Sas Euveka portant sur les lots n° 2, 5A, 5B, 5C et 5D, situés au [...],

DEBOUTE la Sci Jaec de ses demandes en paiements de loyers,

CONDAMNE la Sci Jaec à payer à la Sas Euveka la somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE la Sci Jaec aux dépens de première instance et d'appel.

SIGNÉ par Mme FIGUET, Présidente et par Mme DJABLI, Greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

La Greffière La Présidente

**Décision(s) antérieure(s)**

 TJVALENCE12 Novembre 2020 18/03605

© LexisNexis SA