

Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 3, 24 Mars 2022 – n° 21/22396

Classement par pertinence

Cour d'appel
Paris Pôle 4, chambre 3
24 Mars 2022
Répertoire Général : 21/22396

Contentieux Judiciaire

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRET DU 24 MARS 2022

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/22396 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CE4EH

Décision déferée à la Cour :

Ordonnance du 13 Décembre 2021 -Juge de la mise en état de PARIS - RG n° 21 / 04397

Assignation à jour fixe autorisée par ordonnance du 30 décembre 2021

APPELANTES

S.A.S. BANG immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 841 217 938, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[...]

[...]

S.A.S. APPLES & BOURBONS immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 827 720 517, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[...]

[...]

Représentées par Me Sandra O. de l'AARPI O.Z., avocat au barreau de PARIS, toque : C1050

Assistées par Me Jonathan T.-L., avocat au barreau de PARIS, toque : C1723

INTIMEE

S.A.S. VPF immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 484 212 055, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[...]

[...]

Représentée et assistée par Me Valérie F., avocat au barreau de PARIS, toque : E1294

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 11 Mars 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Bérengère DOLBEAU, Conseillère, chargée du rapport.

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

M. François LEPLAT, président de chambre

Mme Anne-Laure MEANO, présidente assesseure

Mme Bérengère DOLBEAU, conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Joëlle COULMANCE

ARRET :

- contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par François LEPLAT, Président de chambre et par Marylène BOGAERS, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

Par acte sous seing privé en date à Paris du 1er juillet 2017, la SCI Chinaville, aux droits de laquelle se présente la société VPF, a consenti à la société Apples & Bourbons un contrat de bail, soumis à « l'article 57A de la loi du 6 juillet 1989 », sur des locaux situés [...], constitués d'un local type loft à usage professionnel comprenant une grande salle, deux pièces indépendantes, salle de bains avec WC et cuisine ouverte, d'une surface totale de 115m².

Ce contrat de bail a été consenti pour une durée de six années à compter du 8 juillet 2017, pour l'exercice de l'activité professionnelle de la société locataire, à savoir « agence de marketing ». Il précise qu'un usage mixte du local est autorisé par le bailleur sur demande du locataire, dans le respect du règlement de l'immeuble et du vivre ensemble.

Par exploit en date des 22 et 23 mars 2021, la société VPF a assigné la société Apples & Bourbons et la société Bang devant le tribunal judiciaire de Paris pour voir prononcer la résiliation du contrat de bail pour défaut d'occupation des lieux par la locataire en titre et mise à disposition au profit d'un tiers sans autorisation de la bailleuse, voir ordonner en conséquence l'expulsion de la société Apples & Bourbons et de la société Bang des lieux loués, les voir condamner in solidum au paiement d'une indemnité d'occupation majorée, au paiement de la somme de 2.500€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens, et voir condamner la société Apples & Bourbons au paiement de la somme de la somme de 10.000€ à titre de dommages-intérêts eu égard aux sous-loyers qu'elle doit percevoir de la société Bang.

La société Apples & Bourbons et la société Bang ont introduit un incident pour soulever l'incompétence du tribunal judiciaire au profit du juge des contentieux de la protection, en se prévalant du caractère mixte du bail conclu et de l'usage actuel d'habitation des lieux loués.

Par ordonnance en date du 13 décembre 2021, le juge de la mise en état a débouté les sociétés Apples & Bourbons et Bang de leur exception d'incompétence matérielle, ainsi que de leurs demandes sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, et a réservé les dépens.

Par déclaration en date du 29 décembre 2021, la société Apples & Bourbons et la société Bang ont interjeté appel de cette ordonnance.

Par requête du même jour, elles ont présenté une requête afin d'être autorisées à assigner à jour fixe.

Par ordonnance en date du 30 décembre 2021, le délégataire du premier président de la cour d'appel de Paris a autorisé les sociétés Apples & Bourbon et Bang à assigner à jour fixe la société VPF pour l'audience du 9 mars 2022, l'assignation devant être délivrée avant le 20 janvier 2022.

L'assignation a été délivrée en date du 12 janvier 2022 à domicile à la société VPF, et transmise par RPVA le 14 janvier 2022.

Dans leurs conclusions transmises par RPVA le 14 janvier 2022, la société Apples & Bourbons et la société Bang demandent à la cour de :

- Les déclarer recevables et bien fondées en leur appel ;
- Infirmier l'ordonnance entreprise ;

Et statuant à nouveau :

- Juger le Tribunal Judiciaire incompetent pour trancher le litige qui lui est soumis au profit du Juge des contentieux et de la protection près la chambre de proximité du Tribunal Judiciaire de Paris ;

- Renvoyer les parties devant le juge des contentieux et de la protection près la chambre de proximité du Tribunal Judiciaire de Paris ;

- Condamner la société VPF AIGOREP à payer la somme de 1.800 euros à chacune des sociétés Bang et Apples & Bourbons au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens ;

Elles soutiennent que le bail sur le fondement duquel la société VPF agit est un contrat de bail à usage mixte professionnel et d'habitation, qui relève de la compétence exclusive du juge des contentieux et de la protection.

Dans ses conclusions transmises par RPVA le 8 mars 2022, la société VPF demande à la cour de :

- Débouter la société Apples & Bourbons et la société Bang de toutes leurs demandes,

- Confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions, et notamment en ce qu'il a débouté les sociétés Apples & Bourbons et Bang de leur exception d'incompétence matérielle au profit du juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de Paris,

- Condamner in solidum la société Apples & Bourbons et la société Bang à payer à la société VPF la somme de 3.000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- Les condamner aux dépens d'appel, dont distraction au profit de Maître Valérie F., avocat, conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Elle soutient que le contrat de bail litigieux n'est en aucun cas à usage d'habitation et qu'il ne porte pas sur l'occupation d'un logement, et qu'il ne relève donc pas de la compétence du juge des contentieux de la protection ; que les parties ont entendu conclure un contrat de bail à usage professionnel, qu'il a été prévu une demande du locataire pour un usage d'habitation et qu'il n'a jamais été justifié d'une telle demande en ce sens adressée au bailleur ; qu'en tout état de cause, la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquerait pas même en présence d'un bail mixte, la location étant consentie à une personne morale.

Pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, la cour, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, renvoie aux conclusions qu'elles ont remises au greffe et à l'ordonnance déferée.

MOTIFS de la DECISION

Sur la compétence :

Les articles L.213-4-3 et L.213-4-4 du code de l'organisation judiciaire disposent que le juge des contentieux de la protection connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre, ou dont un contrat de louage d'immeubles à usage d'habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion, ainsi que des actions relatives à l'application de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

En revanche, les litiges relatifs aux baux commerciaux et professionnels lui échappent.

En l'espèce, le contrat conclu le 1er juillet 2017 entre la société Chinaville aux droits de laquelle vient la société VPF au vu de l'attestation de propriété du 15 avril 2020, et la société Apples & Bourbon est intitulé « contrat de bail à usage professionnel » et indique qu'il est régi par les dispositions de l'article « 57A de la loi du 6 juillet 1989 », article qui n'existe pas, et qui doit s'entendre comme étant l'article 57A de la loi du n° 86-1290 du 23 décembre 1986, selon lequel le contrat de location d'un local affecté à un usage exclusivement professionnel est conclu pour une durée au moins égale à six ans.

Ce contrat précise également en page 6 sous le titre « Activités autorisées » que le preneur déclare qu'il utilisera les locaux objets du présent bail pour l'exercice de son activité professionnelle (agence de marketing) et qu' « un usage mixte du local est autorisé par le bailleur sur demande du locataire ».

Or, il ressort de plusieurs attestations produites aux débats que l'usage mixte du local a été autorisé par le bailleur lors de l'entrée dans les lieux, puisque Mme Sabrina B., ancienne gérante de la SCI Chinaville et signataire du bail conclu le 1er juillet 2017, atteste que le local a été loué à la société de Mme D. en tant que local mixte, pour son activité professionnelle et pour sa résidence principale, et que des travaux ont été réalisés en prévision de l'habitation du local notamment l'abattement d'une cloison pour créer une chambre d'enfant, la création d'un dressing et la rénovation de la salle de bains, attestation qui est corroborée par l'attestation de M. Vicente S., précédent locataire des lieux, qui indique avoir fait visiter l'appartement à Mme D. et son conjoint et qu'ils cherchaient un appartement pour y résider et y installer le bureau de celle-ci, et qu'ils ont projeté des travaux avec les propriétaires des lieux, et par l'attestation de M. Pascal G., voisin, qui témoigne avoir constaté que M. B., associé de la SCI Chinaville, a procédé à des travaux d'aménagement dans l'appartement rez-de-chaussée gauche pour créer une chambre d'enfant.

Aussi, il résulte de ces pièces que les locaux situés [...] et loués par la société Apples & Bourbon sont des locaux à usage mixte, ainsi qu'il est prévu au bail, le propriétaire ayant donné son accord lors de l'entrée dans les lieux.

Au vu du caractère mixte du bail, et en application de l'article L.213-4-3 du code de l'organisation judiciaire, le juge des contentieux de la protection est compétent pour statuer sur ce litige.

Il y a donc lieu d'infirmier l'ordonnance en ce qu'elle a débouté les sociétés Apples & Bourbon et Bang de leur exception d'incompétence matérielle au profit du juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris, et de renvoyer l'affaire devant ce juge par application de l'article 86 du code de procédure civile.

Sur l'article 700 du code de procédure civile :

Il apparaît équitable de laisser à chacune des parties les frais qu'elles ont dû supporter au cours de la présente instance. Les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile seront rejetées.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire,

Infirmier l'ordonnance rendue par le juge de la mise en état du 13 décembre 2021,

Constate la compétence matérielle du juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris ;

Renvoie l'affaire devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris,

Et y ajoutant,

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

Condamne la société VPF aux dépens de première instance et d'appel.

La Greffière Le Président

Décision(s) antérieure(s)

13 Décembre 2021 21 / 04397

© LexisNexis SA

Copyright © 2022 LexisNexis. Tous droits réservés.