Document 1 de 1

Cour d'appel
Aix-en-Provence
Chambre 11 B

5 Juin 2014

N° 2014/325

Numéro de rôle : 13/15843

Monsieur P C

Monsieur R G, SARL JUTOME représentée par son liquidateur Mme C B

Classement :Inédit

Contentieux Judiciaire

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

11e Chambre B

ARRÊT AU FOND

DU 05 JUIN 2014

N° 2014/325

Rôle N° 13/15843

P C

C/

R G

SARL JUTOME

Grosse délivrée

le :

à :

ME CHERFILS

ME COLSON

ME CAGNOL

Décision déférée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 18 Juillet 2013 enregistré au répertoire général sous le n° 11/10054.

APPELANT

Monsieur P C

né le 11 Juillet 1966 à ROCOURT (88),

demeurant [...]

représenté par Me Romain CHERFILS, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

INTIMES

Monsieur R G

né le 10 Juillet 1957 à MARSEILLE (13),

demeurant [...]

représenté par Me Luc COLSON, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

SARL JUTOME représentée par son liquidateur Mme C B née le 28/10/1963 à NICE demeurant [...],

demeurant [...]

représentée par Me Patrick CAGNOL, avocat au barreau de MARSEILLE substitué par Me Audrey CIAPPA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

--*-*-*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 06 Mai 2014 en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, Jean Jacques BAUDINO, Conseiller, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Mme Catherine COLENO, Présidente de Chambre

Mme Anne CAMUGLI, Conseiller

M. Jean-Jacques BAUDINO, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Anaïs ROMINGER.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 05 Juin 2014

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 05 Juin 2014,

Signé par Mme Catherine COLENO, Présidente de Chambre et Mme Anaïs ROMINGER, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

EXPOSE DU LITIGE

La société JUTOME a conclu avec R G M un contrat de bail commercial sous-seing privé en date du 31 mars 2006, les locaux situés à [...], se présentant à l'état brut, l'aménagement devant être réalisé par le preneur.

Un compromis de cession de fonds de commerce en date du 30 novembre 2007 a été signé entre la société JUTOME et P C portant sur le fonds de commerce ayant fait l'objet du bail commercial.

Par acte sous-seing privé en date du 25 janvier 2008 la société JUTOME représentée par son gérant en exercice, a cédé à P C, pour le temps restant à courir à partir de l'entrée en jouissance, le droit au bail des lieux dans lequel est exploité son fonds de commerce, et les agencements servant à son exploitation.

L'entrée en jouissance a été fixée au 1er février 2008, il a été précisé dans l'acte que le propriétaire avait donné son accord pour le changement de destination des lieux vers l'activité de kinésithérapeute et toute activité en rapport avec la santé et le bien-être.

Par acte sous-seing privé en date du 30 janvier 2008 R G M et P C ont signé un bail commercial, identique au bail du 31 mars 2006, mais pour une activité exclusive de kinésithérapeute ou activité similaire.

Ce bail prenait effet le 1er février 2008 pour se terminer le 31 janvier 2017 moyennant un loyer annuel de 12'194,86 euros TVA et provision pour charges en sus.

Par acte d'huissier en date du 25 février 2011, P C a donné congé à R G M en lui rappelant que le bail les liant était non pas un bail commercial mais un bail professionnel.

Par acte d'huissier en date du 1er décembre 2011, P C a fait assigner C R épouse B en sa qualité de liquidateur de la société JUTOME

et R G M afin de voir :

' dire que le bail consenti le 30 novembre 2007 est un bail professionnel

' condamner solidairement les défendeurs au paiement de la somme de 36'000 euro avec capitalisation des intérêts

' condamner les mêmes au paiement de la somme de 2.670,04 euros à titre de remboursement du cautionnement et au paiement de la somme de 5000 euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile

- ordonner la restitution de la TVA acquittée à tort par P C pendant la durée du bail

' ordonner l'exécution provisoire du jugement à venir.

Devant le tribunal de grande instance de Draguignan, C R épouse B en sa qualité de liquidateur de la société JUTOME, a soulevé la nullité de l'assignation en l'absence de moyens de droit.

À titre subsidiaire elle a conclu à l'irrecevabilité de la demande présentée à son encontre et sur le fond au débouté de l'ensemble des prétentions de P C.

R G M s'est opposée aux demandes de P C.

Il a demandé au tribunal à être mis hors de cause au regard de la cession du droit au bail intervenu entre la société JUTOME et P C.

À titre reconventionnel il a demandé au tribunal de juger que P C s'est volontairement placé sous le régime protecteur du bail commercial.

Il a demandé sa condamnation à lui payer la somme de 4.603,06 euro vu l'état du local après sa restitution.

Par jugement en date du 18 juillet 2013, le tribunal de grande instance de Draguignan a rejeté l'exception de procédure soulevée par C R épouse B en sa qualité de liquidateur de la société JUTOME.

Le tribunal a déclaré irrecevable la demande présentée par P C

à l'encontre de C R épouse B en sa qualité de liquidateur de la société JUTOME.

Le tribunal a débouté P C de l'ensemble de ses demandes et l'a condamné à payer à R G M la somme de 319,96 euros.

Le tribunal a condamné P C à payer aux défendeurs chacun la somme de 1500 euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En ce qui concerne la nullité de l'assignation soulevée le tribunal a estimé que cette exception de procédure relevait de la compétence du juge de la mise en état et que la défenderesse ne rapportait pas la preuve des griefs allégués.

Sur la recevabilité de la demande à l'égard de C R épouse B en sa qualité de liquidateur de la société JUTOME, le tribunal a considéré que cette demande était irrecevable, la société n'ayant pas perdu la personnalité morale malgré sa radiation d'office au registre du commerce et des sociétés.

Sur la nature du contrat le tribunal a observé que P C ne rapportait pas la preuve qu'il avait été trompé tant par le bailleur que par le cédant du droit au bail.

Le tribunal a constaté que le preneur s'était engagé en toute connaissance de cause et qu'il exerçait par ailleurs dans les lieux une activité commerciale.

En ce qui concerne le dépôt de garantie le tribunal a considéré que P C a quitté les lieux en laissant le local dans un état nécessitant des réparations et qu'après avoir fait le compte entre les parties P C restait devoir à R G M une somme de 319,96 euros.

En ce qui concerne la TVA le tribunal a remarqué que le bailleur a reversé la TVA au trésor public, TVA perçue en raison du bail commercial souscrit.

P C a interjeté appel du jugement le 30 juillet 2013.

Par conclusions en date du 2 septembre 2013 auxquelles il est fait expressément références pour ses prétentions et moyens, il demande infirmation du jugement déféré en toutes ses dispositions.

Il demande à la cour de juger que le bail consenti est un bail professionnel, le preneur ne pouvant exercer aucune activité commerciale et ne pouvant bénéficier des dispositions du statut des baux commerciaux.

Il demande à la cour de juger que le bail en question est dénué de tout critère du bail commercial et qu'il n'y a pas lieu à application du décret loi du 30 septembre 1953 relatif au baux commerciaux.

En conséquence il demande à la cour de condamner solidairement R G M et C R épouse B en sa qualité de liquidateur de la société JUTOME à lui payer la somme de 36'000 euro avec intérêts au taux légal et capitalisation des intérêts à compter du 30 novembre 2007.

Il demande à la cour de condamner R G M au paiement d'une somme de 2.670,04 euros dans le cadre de la restitution du cautionnement eu égard au congé régulièrement délivré par exploit du 25 février 2011 à effet au 31 août 2011.

Il s'oppose à toutes les demandes de R G M et réclame aux intimés une somme de 5000 euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il demande à la cour d'ordonner à R G M la restitution de la TVA qu'il a acquitté à tort pendant la durée du bail.

Par conclusions en date du 12 novembre 2013 auxquelles il est fait expressément références pour ses prétentions et moyens, R G M demande à la cour confirmation du jugement en toutes ses dispositions.

Il réclame une somme de 5000 euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il précise que la société JUTOME a cédé à un droit au bail dont P C

a accepté les conditions.

Il considère que l'accord donné par le propriétaire à la cession du droit au bail et la régularisation du nouveau bail commercial avec une nouvelle activité de kinésithérapie, confirme que P C a accepté de régulariser un bail commercial sans être nullement trompé sur le nouveau contrat signé.

Il souligne que si P C avait soulevé l'impossibilité dans laquelle il était de ne pouvoir régulariser un bail commercial, le bailleur aurait établir un bail professionnel.

Il remarque que P C a exercé dans les lieux deux activités, une activité parfaitement réglementée de kinésithérapeute, et une activité commerciale d'esthétique.

Il considère que le fait que P C signe un bail commercial ne lui interdit pas pour autant d'exercer son activité de kinésithérapeute dès lors qu'il respecte les règles de sa profession.

Il rappelle que P C a tenté de signer une cession de droit au bail avec un nouveau preneur pour un prix de cession de 70'000 euro, ayant ainsi compris l'aspect financier attaché à la qualification de bail commercial.

Il indique que la somme de 36'000 euro a été versé exclusivement à la société JUTOME.

Il soutient que les locaux ont été rendus en l'état de dégradations locatives.

En ce qui concerne la TVA il mentionne qu'il était tenu à sa perception et à son reversement entre les mains du trésor public compte-tenu de la nature du bail.

Par conclusions en date du 28 octobre 2013 auxquelles il est fait expressément références pour ses prétentions et moyens, C R épouse B en sa qualité de liquidateur de la société JUTOME , demande à titre principal à la cour de juger que l'appel formé par P C en ce qu'il est dirigé à l'encontre de la société JUTOME est irrecevable , cette société n'étant pas partie en première instance.

À titre subsidiaire elle s'oppose à toutes les demandes de P C et réclame une somme de 4000 euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle soutient que la société JUTOME a conclu avec P C une cession de droit au bail qui ne pouvait être qu'un bail commercial puisqu'il s'agit du seul droit dont elle était titulaire selon convention du 31 mars 2006.

Elle rappelle que l'article 1717 du Code civil prévoit que le droit au bail, même isolé du fonds de commerce, est librement cessible sauf clauses contraires.

Elle considère que la cession intervenue a respecté les conditions relatives à tout contrat, à savoir consentement, capacité, objet et cause.

Elle précise que le fait que P C exerce la profession de masseur kinésithérapeute ne l'empêchait en aucun cas d'acquérir un droit au bail ou un fonds de commerce.

En ce qui la concerne elle prétend qu’il ne lui appartenait pas de vérifier la qualité de l'acquéreur du droit au bail, sa vocation ou sa possibilité à bénéficier d'un bail commercial, ni ses intentions quand à l'exploitation du local.

Elle indique que P C a exercé dans les locaux litigieux plusieurs mois voir plusieurs années et que selon elle le prix de cession a été particulièrement raisonnable au regard des caractéristiques du local, des travaux et aménagements effectués pour le rendre exploitable et confortable.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 27 mars 2014.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la recevabilité de l'appel à l'encontre de la société JUTOME

Le jugement du Tribunal de Grande Instance de Draguignan oppose P C à C R épouse B en sa qualité de liquidateur de la société JUTOME et R G-M.

L'appel formé contre la société JUTOME s'en trouve recevable cette société ayant été assignée en la personne de son liquidateur en première instance.

Sur le fond

Le compromis de cession du fonds de commerce porte sur un fonds de commerce ayant fait l'objet d'un bail commercial en date du 31 mars 2006 moyennant un prix de 36 000 euros à concurrence de 1.000 euros à l'incorporel et 35.000 euros au corporel.

Le 25 janvier 2008 l'acte de cession prévoit qu'est cédé ' le droit pour le temps à courir à partir de l'entrée en jouissance, au bail des lieux dans lesquels est exploité le dit fonds de commerce, les agencements servant à son exploitation ' l'acte précisant que ' le propriétaire a donné son accord pour le changement de destination à l'activité de kinésithérapeute et toutes activités en rapport avec la santé et le bien être'.

Le bail commercial conclu le 30 janvier 2008 entre R G-M et P C porte sur les mêmes locaux que le bail antérieur entre R G-M et la société JUTOME pour une activité exclusive de kinésithérapie et activités similaires et précise que le preneur fera son affaire personnelle de la conformité des lieux loués à l'activité autorisée ,sans que le bailleur puisse être inquiété , ni recherché à ce sujet , ainsi que de l'obtention de toutes les autorisations découlant des dispositions législatives , réglementaires ,administratives ou autres , nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou l'occupation des lieux loués.

Le bail a pris effet le premier février 2008 pour se terminer le 31 janvier 207moyennant un loyer annuel de 12.194,86 euros outre 100 euros de provision pour charges.

P C soutient que sa profession de kinésithérapeute ne lui permettait pas de conclure un bail commercial mais seulement un bail professionnel et qu'en conséquence les dispositions du statut des baux commerciaux, en particulier dans le cadre du congé devant être donné au bailleur, ne peuvent s'appliquer.

Il apparaît des dispositions contractuelles reprises ci-dessus, extrêmement claires, que P C n'a pu être trompé sur la nature et la portée de ses engagements successifs avec la société JUTOME et R G-M ayant accepté la signature d'un bail commercial plutôt qu'un bail professionnel.

Il résulte en outre d'un procès-verbal d'huissier en date du 12 septembre 2011 que P C a installé dans les lieux une activité commerciale de POWER PLATE conformément aux activités annexes telles que prévues au bail.

Enfin si l'activité de kinésithérapeute ne peut être une activité commerciale, ce n'est pas la qualification du bail commercial des locaux dans lesquels elle est exercée qui rend pour autant cette activité commerciale, si les conditions de son exercice sont respectées.

P C ne démontre pas dans ces conditions en quoi il a pu être trompé par le cédant du droit au bail et le bailleur lorsqu'il a contracté et en quoi les actes conclus seraient de plein doit incompatibles avec l'exercice des activités prévues et mises en œuvre dans les lieux.

Il devra sur ces motifs être débouté de ses demandes en requalification de contrat et de restitution de sommes.

Sur les comptes entre les parties , P C réclame la restitution du dépôt de garantie de 2.607,04 euros ce à quoi le bailleur oppose le montant du coût des travaux qui ont été rendus nécessaires pour la remise en état des lieux après le départ du locataire .

Il résulte d'un procès-verbal d'huissier en date du 12 septembre 2011 qu'après le départ de P C les locaux présentaient :

- dans l'entrée 29 trous non rebouchés

- dans une pièce à gauche, 25 trous rebouchés nécessitant une réfection de peinture

- dans la pièce principale, 16 trous de percements et une trentaine de trous non rebouchés sur le pourtour

- dans le local sanitaire 18 trous et absence de lavabos

- dans une pièce coté Est 28 trous, peinture en mauvais état, moisissures. A droite de l'entrée dépose d'un équipement de climatisation, six vis de fixation coupées

- façade détériorée.

- les adhésifs POWWER PLATES PILATES n'ont pas été enlevés de la vitrine.

Le caractère non contradictoire de cet acte n'interdit pas à la cour d'en tirer tous renseignements utiles.

Lors de la conclusion du bail postérieur des locaux, le bailleur a du consentir au nouveau preneur deux mois de loyers gratuits du fait du mauvais état général des locaux.

Il résulte de ces éléments que les travaux de remise en état des locaux que la cour peut évaluer comme le premier juge à la somme de 2.990 euros , soit les deux mois de loyers ayant du être consentis au nouveau preneur pour remettre les lieux en état , conduisent la cour à condamner P C à payer à R G-M la somme de 319,96 euros , différence entre le montant du dépôt de garantie à restituer et les travaux de remise en état des locaux a effectuer.

Sur la demande de restitution de la TVA formée par P C au motif qu'étant kinésithérapeute il n'est pas assujetti à cette taxe, la TVA perçue par le bailleur et reversée au trésor public concerne la location commerciale du bien immobilier et à ce titre présente un caractère obligatoire.

P C sera en conséquence débouté de sa demande de ce chef.

Le jugement déféré sera en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

L'équité commande d'allouer à R G-M et la société JUTOME chacun une somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

P C qui succombe à l'instance en supportera les dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant contradictoirement

Rejette la demande d'irrecevabilité de l'appel formée par C R épouse B en sa qualité de liquidateur de la société JUTOME.

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions.

Condamne P C à payer à R G-M et C R épouse B en sa qualité de liquidateur de la société JUTOME chacun la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne P C aux dépens.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

Décision Antérieure

.. Tribunal de grande instance Draguignan du 18 juillet 2013 n° 11/10054

© LexisNexis SA