

CM

C.N.

N°
2° CHAMBRE

DU 24 NOV. 1988

Epoux PACOURET

C/

Mr JOACHIN

N° 1040/87 R.G.

Copie de l'arrêt en titre de simple procédure
utilisée (Circulaire n° 531 du 16 Mai 1953)

PRONONCE EN AUDIENCE PUBLIQUE

PAR MONSIEUR GAUBERT, PRESIDENT

LE 24 NOV. 1988

LA COUR D'APPEL DE BORDEAUX, Deuxième Chambre,
a, dans l'affaire opposant :

1°) Monsieur André, Pierre PACOURET,

2°) Madame Gisèle PACOURET, son épouse, Restaurateur
demeurant 131 Quai des Chartrons 33000 BORDEAUX,

Appelants d'un jugement rendu le 9 Décembre 1986
par le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX, suivant
déclaration en date du 7 Janvier 1987,

Représentés par Maître JULIA, Avoué à la Cour,
plaidant par Maître LOURRADOIR loco Maître PUYBARAUD, Avocat
à la Cour,

A :

Monsieur Guy JOACHIN, demeurant 11 place des
Quinconces 33000 BORDEAUX,

Intimé,

Représenté par la S.C.P. BOYREAU, Avoués à la
Cour, plaidant par Maître DE LABROUSSE, Avocat au Barreau
de LIBOURNE,

Rendu l'arrêt contradictoire suivant après que
la cause ait été débattue en audience publique le 3 Novembre
1988 devant :

Monsieur GAUBERT, Président,

Monsieur MARTIN, Conseiller,

Madame BACHE, Conseiller,

ag

Mademoiselle CHATTERJEE, Agent Technique de Bureau, assermenté faisant fonction de Greffier.

Et qu'il en ait été délibéré par les Magistrats du Siège ayant assisté aux débats.

Par déclaration au greffe en date du 7 Janvier 1987, les époux PACOURET ont régulièrement relevé appel d'un jugement au Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX du 9 Décembre 1986 dont le dispositif est aussi libellé.

Ils soutiennent en premier lieu que le litige était de la compétence au Tribunal d'Instance en application de l'article R 231, alinéa 2 du code de l'organisation judiciaire s'agissant à leurs dires de l'appréciation des droits locatifs des époux PACOURET.

A titre subsidiaire, les appelants estiment que le local litigieux situé 35 Quai des Chartrons est une annexe indispensable à l'exploitation d'un fonds de commerce leur permettant de bénéficier de la propriété commerciale en application de l'article 1^{er} alinéa 2 du décret du 30 septembre 1953.

Ils déclarent enfin que les premiers juges ont commis une erreur en estimant régulière et inopposables à Monsieur JOACHIN la sous location consentie par Madame BEYSSAC, le propriétaire ayant été informé de cette sous location.

Ils demandent donc à la cour :

Renvoyer le dossier devant le Tribunal d'Instance de BORDEAUX.

Subsidiairement,

Constatant que les locaux litigieux sont pour les concluants indispensables à l'exploitation de leur fonds, et jugeant que leur privation serait de nature à compromettre l'exploitation,

Dire et juger que les époux PACOURET sont recevables et fondés à bénéficier des dispositions du décret du 30 Septembre 1953,

Moyennant ce,

Constater qu'ils n'ont pas valablement reçu congé,

Dire n'y avoir lieu, par suite, à ordonner leur expulsion,

Et renvoyer Monsieur JOACHIN à son pouvoir ainsi qu'il avisera.

ag.

1

Dire, enfin, qu'il ne saurait être question pour les concluant de lui verser la moindre indemnité d'occupation, et leur donner acte de ce qu'ils ne demandent pas mieux que de s'acquitter de leurs loyers entre les mains de Monsieur JOACHIM ainsi qu'ils n'ont cessé de lui proposer.

Condamner, enfin, Monsieur JOACHIM à payer aux concluant 5.000 francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le condamner aux dépens en autorisant maître JULIA à en poursuivre le recouvrement conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Monsieur Guy JOACHIM demande à la Cour :

Confirmer le jugement rectifié en ce qu'il a dit que les époux PACOURET sont occupants sans droit ni titre des locaux dont Monsieur Guy JOACHIM est propriétaire à BORDEAUX, 135 quai des Chartrons, et faisant droit à l'appel-incident du concluant,

Dire que les époux PACOURET devront laisser les locaux libres de toute occupation dans un délai de 15 jours à compter du prononcé de l'arrêt à intervenir, passé lequel délai, il pourra être procédé à l'expulsion avec si cela est nécessaire le concours de la force publique.

Condamner les époux PACOURET à payer à Monsieur Guy JOACHIM, une indemnité d'occupation de 4.000 Frs par mois à compter du 27 Décembre 1979 jusqu'à libération effective des lieux,

Condamner les époux PACOURET aux entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de la SCP Henri et Luc BOYREAU.

*
* *

La Cour déclare expressément se référer pour l'exposé des faits, de la procédure et des moyens des parties à la décision déferée et aux conclusions prises en appel.

*
* *

SUR CE LA COUR

Attendu que les premiers juges ont à bon droit rejeté l'exception d'incompétence, les prétentions des parties ayant pour fondement le décret du 30 Septembre 1953, les époux PACOURET invoquant d'ailleurs le bénéfice de la propriété commerciale en prétendant que les locaux litigieux seraient indispensables à l'exploitation de leurs fonds principaux.

ag

Attendu qu'il est constant que Monsieur JOACHIM n'a pas été appelé à concourir ~~ni~~ aux actes de cession du fonds de commerce de la dame LASSEREAU aux époux BRYSSAC, et ~~ni~~ à la cession au profit des époux PACOURET.

Attendu que les époux PACOURET n'ont jamais rapporté la preuve que les formalités prévues par la loi, pour informer le bailleur en cas de cession ou de sous-location d'un fonds de commerce, ont été accomplies dans les formes prescrites par la loi.

Que les époux PACOURET font seulement état dans leurs écritures d'une lettre recommandée, sans rapporter la preuve de la réalité de l'envoi de cette lettre, aucun récépissé de lettre recom. n'étant versé aux débats et Monsieur JOACHIM contestant formellement l'existence de cette lettre.

Attendu que le droit au bail est une créance que le preneur possède contre son bailleur et qui a pour objet son maintien dans la jouissance des lieux.

Attendu que la cession de cette créance ne devient opposable aux tiers et notamment au bailleur, que par l'accomplissement des formalités prescrites par l'article 1690 du code civil.

Que tel n'est pas le cas en l'espèce.

Attendu enfin qu'un sous-locataire ne peut se prévaloir d'un droit direct au renouvellement si le bailleur n'a pas été appelé à concourir à l'acte de sous-locataire.

Attendu que les époux PACOURET ne rapportent pas la preuve de ce que les bailleurs ont été appelés à concourir à l'acte de sous-locataire dont ils prétendent se prévaloir.

Qu'une tolérance, même prolongée ne permet pas de présumer une renonciation du bailleur à son droit de concourir à l'acte, comme le prétendent les appelants.

Attendu que les premiers juges ont légalement justifié leur décision et qu'il convient de la confirmer en toutes ses dispositions.

Attendu qu'en ce qui concerne l'indemnité d'indue-occupation évalué à 1.800 Frs par mois par les premiers juges, il échet de confirmer en son principe, la décision entreprise mais d'éléver à 3.000 Frs par mois à compter du prononcé du présent arrêt le montant de cette indemnité qui sera due jusqu'au départ effectif des lieux par les époux PACOURET.

Attendu que le présent appel a engendré pour l'intimé des frais irrépétibles que la Cour évalue équitablement à 2.500 Francs.

29

Attendu que l'appelant qui succombe, supportera l'intégralité des dépens.

PAR CES MOTIFS et ceux non contraires des premiers juges qu'elle adopte,

LA COUR,

Reçoit les époux PACOURET en leur appel, le déclare non fondée et les en déboute,

Confirme en conséquence en toutes ses dispositions la décision déferée et statuant sur l'appel incident de Monsieur JOACHIM élève à 3.000 Frs par mois à compter du présent arrêt. l'indemnité d'indue-occupation.

Condamne les époux PACOURET en 2.500 Frs sur l'article 700 et aux dépens.

Signé par Monsieur GAUBERT, Président, et par le Greffier.

Approuvé mot rayé
nul et renvoi
en marge

ag.