

**COUR D'APPEL DE MONTPELLIER**

2° chambre

**ARRÊT DU 02 MAI 2017**

Numéro d'inscription au répertoire général : **16/07987**

Décision déferée à la Cour : *Jugement du 19 OCTOBRE 2016*  
*TRIBUNAL DE COMMERCE DE MONTPELLIER*  
*N° RG 2015/15319*

**DEMANDERESSE au CONTREDIT :**

**SARL L'ART DE LA KASBAH**, prise en la personne de son  
gérant domicilié en cette qualité audit siège social  
1, rue de Barcelone  
34000 MONTPELLIER

convoquée par LRAR (AR signé le 18/11/2016)  
non comparante ni représentée

**DEFENDEUR au CONTREDIT :**

**Monsieur Joseph HOT**  
né le 29 Novembre 1936 à SAN NICOLAO (20230)  
de nationalité Française  
4, Plan de l'Armon  
34880 LAVERUNE

convoqué par LRAR (AR signé le 19/11/2016)

représenté par Me Bruno GUIRAUD de la SCP SPORTOUCH  
BRUN, GUIRAUD, avocat au barreau de MONTPELLIER

**COMPOSITION DE LA COUR :**

En application des dispositions des articles 786 et 907 du Code de  
Procédure civile, l'affaire a été débattue le **16 MARS 2017**, en  
audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant  
Madame Laure BOURREL, Président de chambre, chargé du  
rapport et devant Madame Brigitte OLIVE, conseiller

Grosse + copie  
délivrées le 10 MAI 2017

à Me GUIRAUD

Copie parties (LRAR)

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

**Madame Laure BOURREL, Président de chambre**  
**Madame Brigitte OLIVE, conseiller**  
**M. Hervé LAGARRIGUE, conseiller**

**Greffier**, lors des débats : Madame Hélène ALBESA

**ARRET :**

- réputé-contradictoire

- prononcé 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 **Madame Laure BOURREL, Président de chambre**, et par **Madame Hélène ALBESA, Greffier** auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\* \* \* \*

**FAITS, PROCÉDURE, MOYENS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES**

D'après les écritures de la société L'Art de la Kasbah, laquelle société a pour activité l'achat et la vente d'objets d'artisanat, de meubles et de décoration, et pour gérant M. Boujghouad, un premier bail commercial en date du 27 mars 2007 aurait été consenti par Monsieur Joseph Hot à la SARL l'Art de la Kasbah portant sur des locaux situés en rez-de-chaussée d'une maison située 1 rue de Barcelone à Montpellier. Cette convention, qui inclurait le jardin attenant à l'immeuble, n'est pas produite devant la cour.

Le 14 avril 2008, Monsieur Joseph Hot a consenti à la société L'Art de la Kasbah, un autre bail commercial sur des locaux sis au rez-de-chaussée d'une maison située 1 Rue de Barcelone, 34000 Montpellier avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2008.

Le même jour, selon bail d'habitation principale du 14 avril 2008, avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2008, Monsieur Joseph Hot a donné en location aux époux Boujghouad le reste de la maison située 1 Rue de Barcelone à Montpellier.

Dans ce bail d'habitation était compris le jardin attenant dans lequel Monsieur Boujghouad exposait les objets qu'il vendait.

Le 25 septembre 2013, au titre du bail d'habitation, M. Joseph Hot a notifié aux époux Boujghouad un congé pour vendre. Puis le 14 mai 2014, Monsieur Joseph Hot leur a fait délivrer une assignation devant le tribunal d'instance de Montpellier. La société L'Art de la Kasbah est intervenue volontairement à la procédure en invoquant l'incertitude quant à l'attribution du jardin. Par jugement du 16 mars 2015, le tribunal d'instance de Montpellier a validé le congé délivré par Monsieur Hot. L'appel des époux Boujghouad est toujours pendant devant la Cour de Montpellier.

C'est dans ses circonstances que M. Joseph Hot a fait délivrer à la société L'Art de la Kasbah, le 9 juillet 2015, une mise en demeure de cesser d'utiliser le jardin. Puis, par exploit du 10 septembre 2015, Monsieur Joseph Hot l'a assignée devant le tribunal de commerce de Montpellier en résiliation du bail commercial, en expulsion, en paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation, en rejet de toutes demandes tendant à l'octroi de délais et/ou de suspension des effets de la clause résolutoire, en paiement de la somme de 5.000€ à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive, outre 2.500€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La société L'Art de la Kasbah a soulevé in limine litis, à titre principal, une exception d'incompétence de la juridiction consulaire au profit du tribunal de grande instance de Montpellier, et à titre subsidiaire, une exception de connexité.

En effet, par exploit du 7 août 2015, la société L'Art de la Kasbah a saisi le tribunal de grande instance afin que soient précisées judiciairement l'assiette et l'étendue du bail commercial des locaux qu'elle exploite.

Par un jugement du 19 octobre 2016, le tribunal de commerce de Montpellier a rejeté l'exception d'incompétence au motif que le bail commercial, objet du litige, était un acte mixte et était de fait, susceptible de relever au choix du demandeur non commerçant, du tribunal de commerce comme du tribunal de grande instance.

La société L'Art de la Kasbah a élevé contredit par conclusions déposées le 3 novembre 2016 au greffe du tribunal de commerce.

Par ces écritures, qui sont tenues pour entièrement reprises, la société L'Art de la Kasbah demande à la cour que le tribunal de commerce de Montpellier soit déclaré incompétent au profit du tribunal de grande instance de Montpellier, seul compétent pour en connaître, lequel, en outre, se trouve déjà saisi d'une contestation du commandement du 9 juillet 2015 visé par le demandeur et constituant le fondement de son action.

La société L'Art de la Kasbah fait valoir pour l'essentiel :

- que la lecture combinée des articles R. 211-4 du code de l'organisation judiciaire et R.145-23 du code de commerce prévoit une compétence exclusive du tribunal de grande instance pour statuer sur le statut des baux commerciaux,
- que ceci est valable pour l'ensemble des prétentions des parties qui ont pour fondement le statut des baux commerciaux, à l'exception de celles formulées dans les matières réservées au juge des loyers commerciaux,
- que la compétence du tribunal de grande instance sur les contestations relatives aux baux commerciaux est exclusive et d'ordre public,
- que toute clause contraire est nulle même entre commerçants.

Par conclusions sur contredit en date du 13 mars 2017, qui sont tenues pour entièrement reprises, Monsieur Joseph Hot demande à la Cour :

« Vu l'article 721-3 du code de commerce,

Vu les dispositions de l'article L . 145-41 du code de commerce,

Vu le bail commercial,

Vu le commandement demeuré infructueux en date du 9 juillet 2015 visant la clause résolutoire et valant sommation d'exécuter en matière commerciale,

Confirmer le jugement querellé en date du 19 octobre 2016.

Dire et juger parfaitement compétent la juridiction du tribunal de commerce de Montpellier pour statuer sur les demandes de Monsieur Joseph Hot tendant à la résiliation du bail commercial pour inexécution des conditions du bail commercial.

En conséquence :

Rejeter le contredit de la SARL L'Art de la Kasbah.

Condamner la SARL L'Art de la Kasbah à payer au concluant la somme de 3000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens. »

Monsieur Joseph Hot fait valoir notamment :

- que le tribunal de commerce est compétent en vertu des dispositions combinées des articles L. 721-3 du code de commerce et L.145-41 du même code,
- que la demande faite par M. Hot n'étant pas une demande de résiliation pour non-paiement des loyers commerciaux, mais pour inexécution des engagements contractuels du bail commercial lequel est par nature un acte de commerce, elle relève de la compétence du tribunal de commerce.

### **MOTIFS**

Aux termes de l'article L . 721-3 alinéa 1 du code de commerce, les tribunaux de commerce connaissent :

- 1° des contestations relatives aux engagements entre commerçants, entre établissements de crédit, entre sociétés de financement ou entre eux ;
- 2° de celles relatives aux sociétés commerciales ;
- 3° de celles relatives aux actes de commerce entre toutes personnes.

Un bail commercial est nécessairement un acte de commerce puisque conclu pour l'exercice d'une activité commerciale, et lorsque il est conclu entre un non commerçant et une société commerciale, il s'agit d'un acte mixte.

Cependant, l'article R. 211-4 du code de l'organisation judiciaire dispose que le tribunal de grande instance a compétence exclusive dans les matières déterminées par les lois et règlements, au nombre desquelles figurent les matières suivantes :...11° baux commerciaux à l'exception des contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, baux professionnels et convention d'occupation précaire en matière commerciale,...

Dans le chapitre V intitulé Du Bail Commercial du titre IV du livre Ier du code de commerce, l'article R 145-23 énonce à l'alinéa 1 que les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de grande instance ou le juge qui le remplace ; qu'il est statué sur mémoire. L'alinéa 2 ajoute que les autres contestations sont portées devant le tribunal de grande instance qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent. Enfin l'alinéa 3 et dernier ajoute que la juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.

Il suit de là que toutes les contestations relatives à la mise en œuvre des dispositions contenues au chapitre V du titre IV du livre Ier du code de commerce autres que celles relatives au prix du bail, sont de la compétence exclusive du tribunal de grande instance.

En l'espèce, le 9 juillet 2015, Monsieur Joseph Hot a fait délivrer à la SARL L'Art de la Kasbah un commandement valant sommation d'exécuter en matière commerciale visant les dispositions de l'article L . 145-41 du code de commerce, lui enjoignant de cesser toute utilisation du jardin situé 1 rue de Barcelone à des fins commerciales. Il a ensuite assigné la SARL L'Art de la Kasbah en visant ledit article L. 145-41 afin qu'il soit constaté l'acquisition de la clause résolutoire incluse au contrat de bail, en expulsion, en fixation d'une indemnité mensuelle d'occupation, en refus de toute demande de délai ou de suspension des effets de la clause résolutoire.

L'article L. 145-41 du code de commerce articule que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux, que le commandement doit à peine de nullité mentionner ce délai ; que les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues aux articles (alors applicables) 1244-1 à 1244-3 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas contestée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, que la clause résolutoire ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

C'est donc bien en application des dispositions propres aux statuts des baux commerciaux que Monsieur Joseph Hot a assigné sa locataire.

En conséquence, seul le tribunal de grande instance de Montpellier est compétent. C'est pourquoi le jugement déféré sera infirmé.

Monsieur Joseph Hot qui succombe au contredit, sera condamné aux dépens.

**PAR CES MOTIFS**

La Cour,

Statuant publiquement, par arrêt réputé contradictoire,

Infirmes le jugement déféré,

Dit que le tribunal de commerce de Montpellier est incompétent pour connaître de l'action de Monsieur Joseph Hot à l'encontre de la SARL L'Art de la Kasbah au profit du tribunal de grande instance de Montpellier, seul compétent,

Condamne Monsieur Joseph Hot aux dépens du contredit.

**Le GREFFIER**



LB

**Le PRESIDENT**

