

COUR D'APPEL DE PARIS

16ème Chambre - Section A

ARRÊT DU 15 NOVEMBRE 2004

(n° 362), 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 04/00688

Décision déférée à la Cour : Jugement du 23 Octobre 2003 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 2003/04201

APPELANTE

Société SDL TITANIE

prise en la personne de ses représentants légaux
23 rue Turgot
75009 PARIS

représentée par Me Jean-Jacques HANINE, avoué à la Cour

INTIMÉE

SCS 4 SP

prise en la personne de ses représentants légaux
129 boulevard Pinel - B.P 84 -
69672 BRON CEDEX

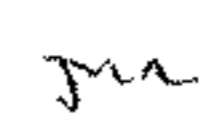
représentée par la SCP HARDOUIN, avoués à la Cour
assistée de Me C. NONFOUX, avocat au barreau de LYON, de la SCP CHANON

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 910 du nouveau code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 11 octobre 2004, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame PROVOST-LOPIN, conseillère chargée du rapport.

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

F. DUCLAUD, président
M. PROVOST-LOPIN, conseillère
A. FOSSAERT-SABATIER, conseillère,



Greffière, lors des débats : M.F. MEGNIEN

ARRÊT :

- contradictoire,
- prononcé publiquement par F. DUCLAUD, président,
- signé par F. DUCLAUD, président et par M.F. MEGNIEN, greffière présente lors du prononcé.

Suivant acte sous seing privé du 15 octobre 1998, la SCI les MOUSQUETAIRES, aux droits de laquelle se trouve la Société 4SP a donné à bail à la Société YILSON aux droits de laquelle vient la Société SDL TITANIE à la suite de la cession du fonds de commerce le 16 octobre 2001, des locaux à usage de bar-restaurant-brasserie-glacier dépendant d'un immeuble situé 23 rue de Turgot à PARIS 9^{ème} pour une durée de 9 années à compter du 15 octobre 1998 moyennant un loyer mensuel de 6.500 francs, plus le droit au bail.

Le 9 décembre 2002, la société 4SP a fait délivrer à la Société SDL TITANIE un commandement de payer la somme de 22.285,56€ correspondant aux loyers et provisions sur charges et taxes foncières de l'année 2002.

Le 17 janvier 2003, la Société 4SP a fait assigner en référé la société SDL TITANIE en acquisition de la clause résolutoire et en paiement à titre provisionnel de l'arriéré de loyer. Par ordonnance en date du 31 mars 2003, le président du tribunal de grande instance de PARIS a rejeté les demandes de la Société 4SP, en l'état d'une contestation sérieuse portant sur le montant du loyer révisé ainsi que sur les provisions sur charges et renvoyé les parties devant le juge du fond.

Saisi le 6 janvier 2003, par la Société SDL TITANIE d'une demande en nullité du commandement de payer et subsidiairement en suspension des effets de la clause résolutoire, le tribunal de grande instance de PARIS par jugement du 3 octobre 2003 a :

- dit le commandement de payer du 9 décembre 2002 partiellement fondé et valable pour le montant réel de la dette,
- constaté à la date du 9 janvier 2003 l'acquisition de la clause résolutoire et dit que la Société SDL TITANIE devra quitter les lieux loués dans les deux mois de la signification du jugement et qu'à défaut, elle pourra en être expulsée ainsi que tout occupant de son chef, si besoin est avec le concours de la force publique,

- condamné la Société SDL TITANIE à payer à la Société 4SP la somme de 22033,54 € au titre des loyers et charges de l'année 2002 et de la clause pénale afférente,
- fixé l'indemnité d'occupation pour la période de janvier 2003 à la libération effective des lieux au montant du loyer contractuel majoré des charges,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- condamné la société SDL TITANIE aux entiers dépens ;

La Cour,

Vu l'appel de cette décision interjeté par la société SDL TITANIE,

Vu l'ordonnance rendue le 16 mars 2004 par le conseiller de la mise en état qui a ordonné l'exécution provisoire du jugement dont appel et condamné la Société SDL TITANIE à payer à la société 4SP la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

Vu l'absence de conclusions émanant de la société appelante,

Vu les conclusions en date du 22 juin 2004 par lesquelles la Société 4SP conclut à la confirmation du jugement en ce qu'il a constaté à la date du 9 janvier 2003 l'acquisition de la clause résolutoire et ordonné l'expulsion de la société SDL TITANIE ainsi que tout occupant de son chef et demande à la Cour :

- de le réformer en ce qu'il a condamné la Société SDL TITANIE à lui payer la somme de 22.033,54€ au titre des loyers, des charges et de la clause pénale - en excluant le paiement de la TVA par la locataire et en ce qu'il a fixé le montant de l'indemnité d'occupation, sans la condamner au paiement,

Vu l'article 260-2 du Code Général des Impôts,

- de constater que la Société 4SP pouvait se placer sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée,

- de condamner la Société SDL TITANIE au paiement de la somme de 24.514,12€ au titre des loyers et charges dus pour l'année 2002 incluant le paiement de la TVA et de la clause pénale et celle de 1.778,25 € correspondant au réajustement du dépôt de garantie, incluant le paiement de la TVA,

- de condamner la Société SDL TITANIE au paiement d'une indemnité d'occupation du montant de 44.030,08€ selon décompte arrêté au 10 juin 2004,

- de la condamner, outre aux entiers dépens, au paiement de 5.000€ pour résistance abusive et de 5.000€ sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Sur ce :

sur l'appel principal :

Considérant que la société SDL TITANIE ne conclut pas au soutien de son appel ; que la société 4 SP conclut à la confirmation du jugement en ce qu'il a validé le commandement de payer du 9 décembre 2002, constaté, au 9 janvier 2003, l'acquisition de la clause résolutoire et dit que la Société SDL TITANIE devra quitter les lieux loués dans les deux mois de la signification du jugement et qu'à défaut, elle pourra en être expulsée ainsi que tout occupant de son chef, si besoin est avec le concours de la force publique ;

Considérant que le jugement déféré sur ces points repose sur des motifs exacts et pertinents que la Cour adopte ; qu'en l'absence de moyens nouveaux et de preuves nouvelles, il y a lieu à confirmation du jugement en ses dispositions relatives à la validité du commandement de payer susvisé, à l'acquisition de clause résolutoire et à l'expulsion de la société SDL TITANIE ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef selon les modalités fixées dans le dispositif du jugement déféré ;

sur l'appel incident :

sur la dette locative :

Considérant que la société 4SP critique le jugement en ce qu'il a condamné la société SDL TITANIE au paiement de la somme de 22.033,54 euros au titre des loyers impayés en 2002 en excluant la TVA au motif que l'assujettissement du loyer à la TVA n'était pas prévu au bail ;

Que la société appelante fait valoir qu'en application des dispositions de l'article 260-2 du Code général des impôts, elle a, le 15 juin 2002, demandé au Centre des Impôts de Bron, d'acquitter la taxe sur la valeur ajoutée ; qu'elle indique avoir avisé le locataire, par lettre recommandée avec accusé réception du 17 janvier 2002, de ce qu'elle entendait opter pour l'assujettissement à la TVA des loyers et des charges et de ce qu'en conséquence, son loyer serait dorénavant assujetti à cette taxe ;

Qu'elle réclame en conséquence la somme de 22.285,56 euros au titre des loyers et charges pour l'année 2002 en ce compris la TVA et la clause pénale de 10% ;

Mais considérant que l'assujettissement des loyers à la TVA doit être expressément prévu par le bail, que le loyer y soit assujetti dès l'origine ou que le bailleur se réserve la faculté d'opter pour ce régime en cours de contrat ; que tel n'est pas le cas du bail initial du 15 octobre 1998, ce qu'au demeurant la société intimée ne soutient

pas ; qu'aucun avenant n'a été conclu postérieurement ;

Et considérant que le bail prévoit en son article 8 -2 "à défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme ..., quinze jours après simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à un huissier et les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais de contentieux" ; que c'est à bon droit que le tribunal a dit que la société SDL TITANIE est redevable à ce titre de la somme de 1.302,61 euros ;

Qu'au vu de ce qui précède, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la société SDL TITANIE au paiement de la somme de 22.033,54 euros, montant des loyers, charges impayés au titre de l'année en 2002 et de la clause pénale de 10 % ;

concernant le réajustement du dépôt de garantie :

Considérant que la société 4 SP soutient que le tribunal a considéré à tort qu'elle ne pouvait demander le réajustement du dépôt de garantie compte tenu de l'augmentation du loyer à compter du 1^{er} janvier 2003 du fait de l'indexation au motif que le bail est résilié depuis le 9 janvier 2003 ; qu'elle indique que le réajustement du dépôt de garantie sollicité n'est pas celui calculé au titre de l'indexation du loyer à compter du 1^{er} janvier 2003 mais celui calculé en fonction de l'option choisie par le bailleur de soumettre les loyers au paiement de la TVA ; qu'elle demande en conséquence la condamnation de la société SDL TITANIE au paiement de la somme de 1.778,25 euros à ce titre ;

Mais considérant que l'assujettissement des loyers à la TVA n'étant contractuellement prévu ni dans le bail initial ni dans un avenant, le dépôt de garantie n'a pas à être réajusté comme le demande la société intimée ; que par ces motifs, se substituant à ceux des premiers juges, le jugement doit être également confirmé sur ce point et la demande rejetée ;

concernant l'indemnité d'occupation :

Considérant que la société 4 SP fait grief au jugement entrepris d'avoir fixé l'indemnité d'occupation due à compter du 9 janvier 2003 jusqu'à libération effective des lieux sans condamner la société SDL TITANIE au paiement de cette indemnité ;

Considérant que les lieux ont été restitués le 10 juin 2004 ; que le montant de l'indemnité d'occupation, telle qu'elle a été fixée par le tribunal au montant du loyer et des charges, n'est pas remis en cause par la société intimée ; que dès lors, il y a lieu, au vu des pièces versées aux débats et notamment le décompte des sommes dues au titre de l'occupation des lieux, que la société SDL TITANIE ne conteste pas, de la condamner au paiement de la somme de 44.030,08 euros au titre des indemnités d'occupation dues au 10 juin 2004 ;

Considérant que la société 4 SP ne justifie pas de circonstance particulière ayant fait dégénérer en abus le droit pour la société SDL TITANIE de faire appel ; que la demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive doit être écartée ;

Considérant qu'il y a lieu d'allouer à la société 4 SP une indemnité sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Considérant que la société SDL TITANIE qui succombe doit supporter les entiers dépens ;

Par ces motifs :
se substituant partiellement à ceux du tribunal,

confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

y ajoutant,

condamne la société SDL TITANIE à payer à la société 4 SP la somme de la somme de 44.030,08 euros au titre des indemnités d'occupation arrêtées au 10 juin 2004,


déboute la société 4 SP de sa demande en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive,

rejette toute autre demande,

condamne la société SDL TITANIE à payer à la société 4 SP une indemnité de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile,

condamne la société SDL TITANIE aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément à l'article 699 du Nouveau Code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE,



LA PRÉSIDENTE,

