

**Cour d'appel de Lyon, 3^e chambre A,
24 octobre 2019
N° RG 17/08241**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 3 juillet 2012, l'indivision Blanc a donné à bail à M. A. un local commercial à usage de «café comptoir» situé [...] à Lyon pour une durée de 9 années à compter du 25 juin 2012.

Par actes des 13 septembre 2012 et 26 mars 2014, le droit au bail a été transféré à M. B. puis à la société SARL Couleur Magenta, aux mêmes causes et conditions que celles du contrat initial.

Par actes distincts du 26 mars 2014, M. C. et Mme D. se sont portés cautions solidaires de la société Couleur Magenta, pour le règlement des loyers, indemnités d'occupation, charges et toutes autres taxes contractées pendant la durée du bail restant à courir.

Par contrat du 14 février 2016, la société Couleur Magenta a donné son fonds de commerce en location gérance à la société L Central.

Par actes des 2, 3, et 9 novembre 2016, sur autorisation préalable du président du tribunal de grande instance de Lyon, puis dénoncés le 8 novembre au créancier inscrit BNP Paribas, M. Jacques E., Mme E.-F., M. Emmanuel E., M. Jérôme G., M. Gaël G. et Mme H., composant l'indivision Blanc, ont fait assigner la société Couleur Magenta, la société L Central, M. C. et Mme D. devant le tribunal de grande instance de Lyon aux fins de voir prononcer la résiliation du bail pour violation de l'obligation d'occuper personnellement et de l'interdiction de sous-louer ou de donner en gérance et de voir les défendeurs condamnés au paiement de la somme de 20'000€ à titre de dommages et intérêts.

Les défendeurs se sont opposés aux prétentions en contestant les manquements invoqués.

Par jugement du 16 novembre 2017, le tribunal de grande instance a :

- prononcé la résiliation aux torts exclusifs de la société Couleur Magenta du bail commercial la liant aux demandeurs,
- condamné la société Couleur Magenta à libérer les locaux avec tout occupant de son chef, dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement et ordonné qu'elle soit expulsée dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement et ordonné qu'elle soit expulsée en cas d'inexécution dans le délai imparti, ainsi que tous occupants de son chef avec le concours de la force publique et d'un serrurier,
- rappelé que l'enlèvement des meubles éventuellement laissés dans les locaux s'opérera selon les dispositions du code des procédures civiles d'exécution,
- condamné la société Couleur Magenta, M. C. et Mme D. solidairement à payer, en deniers ou quittances à M. Jacques E., Mme E.-F., M. Emmanuel E., M. Jérôme G., M. Gaël G. et Mme H., représentés par M. Jacques E., une indemnité mensuelle d'occupation égale au

montant du loyer et des charges qui seraient restés dus s'il n'y avait eu résiliation du contrat, à compter de la date du jugement et jusqu'à la libération effective des lieux,

- condamné la société Couleur Magenta à payer à M. Jacques E., Mme E.-F., M. Emmanuel E., M. Jérôme G., M. Gaël G. et Mme H., représentés par M. Jacques E., la somme de 3'000'€ à titre de dommages et intérêts,
- condamné la société L Central *in solidum* avec la société Couleur Magenta au versement des dommages et intérêts mais dans la limite de 1'000'€,
- condamné la société Couleur Magenta, M. C. et Mme D. *in solidum* à payer à M. Jacques E., Mme E.-F., M. Emmanuel E., M. Jérôme G., M. Gaël G. et Mme H., représentés par M. Jacques E., la somme de 2'500'€ en indemnisation des frais non répétables du procès,
- rejeté le surplus des demandes,
- ordonné l'exécution provisoire du jugement,
- condamné la société Couleur Magenta, M. C. et Mme D. *in solidum* aux dépens de l'instance.

La société Couleur Magenta, Mme D. et M. C. ont interjeté appel par acte du 24 novembre 2017 en intimant l'indivision Blanc.

Par ordonnance du 28 mai 2018, la juridiction du premier président a constaté que l'indivision Blanc a renoncé à poursuivre l'exécution de la mesure d'expulsion avant la décision d'appel et, en ce qui concerne les condamnations financières, a débouté les appelants de leur demande d'arrêt de l'exécution provisoire.

Par conclusions déposées le 14 février 2018, fondées sur l'article L.144-1 du code de commerce, **la société Couleur Magenta, Mme D. et M. C.** demandent à la cour de :

- infirmer toutes les dispositions contestées du jugement entrepris,
- débouter l'indivision Blanc de l'intégralité de ses demandes,
- condamner celle-ci à leur payer la somme de 3'000'€ chacun, en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la même aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Par conclusions déposées le 9 mai 2018, au visa des articles 1184, 1147, 1382 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, et des articles 1741, 1728 du code civil, **les membres de l'indivision Blanc** demandent à la cour de :

à titre principal,

- constater l'existence d'un contrat de location-gérance conclu entre le gérant de la société Couleur Magenta ès qualités et la société L Central le 14 février 2016 en infraction aux stipulations du bail,

à titre subsidiaire,

- requalifier le contrat dit de «'location-gérance'» en contrat de sous-location, interdit aux termes du contrat de bail,

en tout état de cause,

- constater le changement de destination contractuelle des lieux loués ainsi que la modification des peintures de la façade sans autorisation des bailleurs et en infraction aux stipulations du bail outre l'existence de nombreuses nuisances générés par l'exploitation du local commercial,
- juger que l'ensemble de ces manquements imputables à la société Couleur Magenta justifie la résiliation judiciaire du contrat à ses torts et confirmer en ce sens le jugement du 16 novembre 2017,

en conséquence,

- prononcer la résiliation aux torts de la société Couleur Magenta du bail commercial du 3 juillet 2012,
- condamner la société Couleur Magenta et tous occupants de son chef à libérer les lieux dans un délai de 15 jours suivant la signification de l'arrêt à intervenir,
- ordonner l'expulsion de la société Couleur Magenta et de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique et d'un serrurier,
- juger qu'il sera procédé au transport des meubles laissés dans les lieux dans un garde-meuble au choix du bailleur et aux frais, risques et périls de la société Couleur Magenta,
- condamner solidairement la société Couleur Magenta, M. C. et Mme D. à leur payer une indemnité d'occupation égale au montant en principal du loyer, outre les charges et taxes, jusqu'à la libération effective des lieux,

ajoutant et statuant à nouveau,

- condamner la société Couleur Magenta à leur verser la somme de 20'000'€ à titre de dommages et intérêts,

en tout état de cause,

- condamner *in solidum* la société Couleurs Magenta, M C. et Mme D. :
- à leur verser une indemnité de 5'000'€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- aux entiers dépens de l'instance, comprenant notamment le coût des constats de Me Bonnard du 23 septembre 2016 et du 11 juillet 2017, distraits au profit de la SCP Aguiraud Nouvellet.

MOTIFS

Sur la résiliation du bail et ses conséquences

Au soutien de leur recours, les appelants font grief au premier juge d'avoir retenu que le bail interdisait expressément au preneur de donner son fonds en location-gérance alors que cette affirmation est fautive et d'avoir considéré que l'obligation faite au preneur d'occuper personnellement les lieux lui interdisait de donner le fonds en gérance ce qui est une mauvaise interprétation du contrat qui ne vise pas la location gérance mais seulement la cession du droit au bail et la sous-location.

Ils ajoutent d'une part, qu'aucune des dispositions du code de commerce régissant la location-gérance ne subordonne la conclusion du contrat à l'accord ou au concours du bailleur et que dès

lors, l'absence d'accord formel de l'indivision Blanc ne constitue ni une cause de nullité du bail ni un manquement à ses clauses et d'autre part, qu'une location gérance ne peut être requalifiée en sous-location, comme le demande à titre subsidiaire l'indivision Blanc.

Ils font également grief au premier juge d'avoir retenu la commission de nuisances alors que celle-ci ne sont pas prouvées,

Le contrat de bail stipule que pendant toute la durée du bail, le locataire devra':

3° Occuper personnellement. Il ne pourra donc céder son droit au bail, ni sous-louer même gratuitement, le tout ou partie, en garni ou autrement. En cas de location pour commerce, il ne pourra céder son droit au bail qu'à son successeur dans son commerce après avoir obtenu l'agrément du bailleur et restera tenu solidairement avec l'acquéreur au respect des obligations du présent bail jusqu'à son expiration. Il ne pourra faire exploiter ce commerce par un gérant sous peine de résiliation du bail (').

D'une part, en obligeant le locataire à occuper personnellement les locaux et en lui interdisant de faire exploiter le commerce par un gérant, le bail interdit expressément la possibilité de donner le fonds en location-gérance qui tend à faire exploiter le fonds personnellement par le gérant à ses risques et périls, peu important que le bail ne vise pas le terme de location-gérance.

D'autre part, le bail ne définit pas l'obligation d'occupation personnelle comme induisant les seules interdictions de céder le droit au bail et de sous-louer les locaux puisqu'il interdit également l'exploitation par un gérant.

Le manquement à cette obligation est donc constitué.

De plus, il résulte du constat réalisé par un huissier de justice le 11 juillet 2017, qu'après le départ de la société L Central le 31 mai 2017, date d'expiration du contrat de location gérance, la société Couleur Magenta a repeint en rose et blanc la façade de l'immeuble, peinte en beige, autour de l'accès à son établissement, sans aucune autorisation ce qui contrevient à la clause du bail interdisant expressément de peindre les façades.

Ces deux manquements sont suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail sans besoin d'examiner le surplus des manquements contractuels reprochés à la locataire.

En conséquence, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris sur ce point, en ce qu'il a ordonné l'expulsion de la locataire et de tous occupants de son chef et en ce qu'il a condamné la société Couleur Magenta et les cautions solidaires à payer au bailleur une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui seraient dus en l'absence de résiliation.

Sur la demande dommages intérêts de l'indivision Blanc

L'indivision Blanc sollicite l'infirmité du jugement entrepris en ce qu'il lui a accordé 3'000€ de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral caractérisé par une perte de réputation et d'image à l'égard des autres copropriétaires et de la confiance trahie et résultant des manquements de la locataire à ses obligations contractuelles.

Elle évalue son préjudice à 20'000€ en faisant valoir que la conclusion du contrat de location gérance prévoyait une redevance annuelle de 24'000€ alors que le loyer annuel s'élève à 4'405,68€ et qu'elle a dû mettre toutes actions en œuvre pour répondre aux doléances du voisinage et du syndicat des copropriétaires.

Les appelants sollicitent, également par infirmation du jugement déferé, le débouté de cette prétention, au motif que preuve du préjudice invoqué n'est nullement établi.

Le fait que le montant de la redevance de location-gérance, qui représente le prix de la location du fonds de commerce, soit très supérieur au prix de location n'est pas de nature à caractériser un préjudice moral pour le bailleur.

S'il résulte des nombreuses lettres adressées par le mandataire de l'indivision à la société Couleur Magenta pour lui demander de faire cesser les nuisances olfactives et sonores résultant de l'activité de la société L Central, ces faits ne démontrent pas que les membres de l'indivision Blanc ont subi une perte de réputation à l'égard des autres copropriétaires et aucune réclamation, mise en demeure adressée à l'indivision ou autre pièce démontrant ce préjudice n'est produite

En conséquence, il y a lieu d'infirmier le jugement entrepris sur ce point et de débouter l'indivision Blanc de sa demande de dommages-intérêts.

Sur les dépens et les fais irrépétibles

Succombant dans l'action et dans leur recours, les appelants doivent supporter les entiers dépens et frais irrépétibles qu'ils ont exposés et verser à l'indivision Blanc une indemnité de procédure ce qui conduit à la confirmation des condamnations prononcées à ce titre par le jugement entrepris et à leur condamnation aux dépens d'appel et au paiement d'une indemnité de procédure complémentaire.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement et par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement déferé sauf en ce qu'il a condamné la SARL Couleur Magenta à verser à M. Jacques E., Mme E.-F., M. Emmanuel E., M. Jérôme G., M. Gaël G. et Mme H., représentés par M. Jacques E., la somme de 3'000'€ à titre de dommages-intérêts,

Statuant à nouveau sur ce point,

Déboute M. Jacques E., Mme E.-F., M. Emmanuel E., M. Jérôme G., M. Gaël G. et Mme H., représentés par M. Jacques E. de leur demande de dommages-intérêts,

Condamne in solidum la SARL Couleur Magenta, M. C. et Mme D. à verser à M. Jacques E., Mme E.-F., M. Emmanuel E., M. Jérôme G., M. Gaël G. et Mme H., représentés par M. Jacques E., sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et pour la cause d'appel, une indemnité de 3'000'€,

Condamne in solidum la SARL Couleur Magenta, M. C. et Mme D. aux dépens d'appel à recouvrer conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.