

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE LYON**  
**3ème chambre A**  
**ARRÊT DU 06 FÉVRIER 2020**

**APPELANTE :**

**SARL B.**

**INTIMÉE :**

**S.A.R.L. A.**

\* \* \* \* \*

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **12 Décembre 2019**

Date de mise à disposition : **06 Février 2020**

Arrêt **Contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

\* \* \* \*

### **EXPOSE DU LITIGE**

La société A. SARL a pour principal objet social la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

La société B. SARL exerce une activité de commerce de gros de produits chimiques et matières plastiques.

Par acte d'huissier du 21 février 2018, en visant sa qualité de sous-locataire résultant d'un contrat souscrit le 14 mars 2013 relativement à un ensemble immobilier occupé à usage de locaux industriels, stockage et production d'une surface hors oeuvre d'environ 2.000m et l'article L.145-9 du code de commerce, B. a fait signifier son congé à effet du 31 mars 2019.

Il est dit que, par acte d'huissier du 19 décembre 2018, A. a fait assigner B. devant le président du tribunal de grande instance de Chartres statuant en référé en paiement de loyers dus pour la période du 1er octobre au 31 décembre 2018 et les loyers du 1er trimestre 2019.

Par acte d'huissier du 15 janvier 2019, A. a fait assigner B. devant le tribunal de commerce de Bourg-en-Bresse pour voir cette dernière condamnée au paiement des loyers (1.050.000€) dus jusqu'au terme du contrat soit, selon elle, le 31 mars 2025.

B. a soulevé une exception d'incompétence au profit du tribunal de grande instance de Chartres estimé compétent matériellement et territorialement du fait de l'application du droit des baux commerciaux et du lieu de situation de l'immeuble.

Par jugement du 6 septembre 2019, le tribunal de commerce de Bourg-en-Bresse :

- a déclaré l'exception d'incompétence recevable mais non fondée,
- s'est déclaré compétent *ratione materiae* et *ratione loci* pour examiner l'affaire au fond,
- sauf appel, a rappelé l'affaire devant le juge chargé de l'instruire à l'audience du 7 novembre 2019 en fixant un calendrier de procédure,
- dit n'y avoir lieu à statuer à ce stade de la procédure sur les autres demandes en ce compris les frais irrépétibles,
- et dit que les dépens seront avancés par A..

**La société B.** a interjeté appel par acte du 1er octobre 2019, assignant à jour fixe A. pour l'audience du 12 décembre 2019 suite à autorisation du 3 octobre 2019, par un acte du 9 octobre 2019 aux termes duquel elle demande à la cour, en reprenant ses conclusions d'appelante déposées le 3 octobre 2019 et en communiquant 23 pièces, de :

*vu les articles 16, 75, 76, 78, 86, 446-1, 446-2, 446-4, 455, 458 et 860-1 du code de procédure civile, les articles L.145-1, L.145-4, L.145-15, L.145-16 et R.145-23 du code de commerce ainsi que l'article R.211-4 11° du code de l'organisation judiciaire,*

- déclarer recevables son appel et l'exception d'incompétence qu'elle soulève,
- juger que le présent litige relève de la compétence matérielle exclusive et de la compétence territoriale du tribunal de grande instance de Chartres dans le ressort duquel est situé l'immeuble objet du bail,
- en conséquence, renvoyer l'affaire devant le tribunal de grande instance de Chartres,

*sur la nullité du jugement déféré :*

- juger que la question de la recevabilité des conclusions du 6 juin 2019 n'a pas été soulevée par les parties et n'a pas été débattue lors de l'audience [du tribunal] du 7 juin 2019,
- juger que le tribunal a violé le principe de la contradiction en application de l'article 16 du code de procédure civile,
- juger que le tribunal n'a pas répondu aux moyens développés oralement par elle lors de l'audience du 7 juin 2019,
- juger qu'il a violé le principe de l'oralité des débats devant la juridiction commerciale et le principe de la contradiction en application des articles 16 et 446-1 du code de procédure civile,
- juger que le jugement n'expose pas les moyens soutenus oralement par elle lors de l'audience du 7 juin 2019,
- juger que le jugement déféré viole l'article 455 du code de procédure civile,

*en conséquence, annuler le jugement,*

- sur la recevabilité de ses conclusions du 6 juin 2019 :
- juger qu'elles ont été déposées régulièrement [devant le tribunal],
- les déclarer recevables,

*statuant à nouveau sur l'incompétence du tribunal de commerce de Bourg-en-Bresse :*

- juger que le litige porte sur l'application de dispositions relatives aux baux commerciaux,
- juger que l'immeuble objet du bail commercial est situé à Cherisy (28500),

- juger que le litige relève de la compétence matérielle exclusive et de la compétence territoriale du tribunal de grande instance de Chartres dans le ressort duquel est situé l'immeuble objet du bail,
- en conséquence, renvoyer l'affaire devant le tribunal de grande instance de Chartres,
- en tout état de cause, condamner A. à payer 5.000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- et les entiers dépens distraits au profit de la société L. et associés.

Par ses conclusions du 28 novembre 2019 fondées sur les articles 48 du code de procédure civile, R.211-4 10ème du code de l'organisation judiciaire, 78 du code de procédure civile ainsi que 1134 et suivants du code civil, **la société A.** demande à la cour de :

- débouter A. [lire : B.] de l'intégralité de ses prétentions,
- subsidiairement, si par impossible la cour annule le jugement déféré pour irrespect du principe de la contradiction par les juges du fond, constater que le litige ne relève pas des articles L.145-1 et suivants du code de commerce et n'implique en aucun cas une quelconque interprétation de manière directe ou indirecte desdites dispositions,
- en conséquence, déclarer le tribunal de commerce de Bourg-en-Bresse compétent pour connaître du litige *ratione materiae et loci*,
- en toute hypothèse, confirmer le jugement déféré en ce que le tribunal de commerce s'est reconnu compétent pour connaître du litige *ratione materiae et loci* et renvoyer l'examen à ladite juridiction du fond des prétentions de A.,
- condamner B. à lui payer la somme de 5.000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- et aux entiers dépens distraits au profit de la SCP AN.

Le 12 décembre 2019, jour de l'audience, à 12h14, **la société B.** a déposé des conclusions d'appel n°2 portant un dispositif inchangé, ajoutant dans ses motifs en page 13 des paragraphes 25 à 25-3 et notant la communication d'une nouvelle pièce 24 constituée d'une sommation de communication des originaux des contrats.

A l'aulne des débats, **A.** a indiqué oralement à la cour que les conclusions de **B.**, appelante étaient tardives.

La cour a autorisé **A.**, suivant la mention portée au plume par la greffière, à lui adresser une note en délibéré pour présenter ses éventuelles observations sur les lignes ajoutées par **B.** dans ses secondes conclusions relatives à la nullité du contrat n°3 pour défaut de cause.

Puis, à l'issue des débats, la cour a sollicité en délibéré de la part de **A.** demanderesse à l'action, suivant mention également portée au plume, la production des contrats originaux dits Contrats n°1, n°2 et n°3 (selon les mentions du bordereau de communication de l'appelante) avant le 13 janvier 2020.

Durant son délibéré, la cour a reçu les notes suivantes :

- par courrier du postulant du 13 janvier 2020 : une note de **A.** par courrier daté du 9 janvier 2020 adressant l'original du Contrat n°3 sollicité [mis à disposition de **B.** au greffe de la chambre où le postulant l'a effectivement consulté], demandant le rejet des conclusions n°2 de **B.**, précisant ne pas disposer de l'original du contrat constitué de sa pièce 2 [Contrat n°2] vainement réclamé auprès de **N.** à qui elle l'a adressé, sollicitant qu'il soit enjoint à **B.** de produire sa version originale des contrats et disant l'irrecevabilité des moyens de fait et de droit nouveaux développés par **B.**,

- par courrier du 22 janvier 2020 de la part de **B.** : une note soulignant la recevabilité de ses conclusions n°2, discutant l'impossibilité pour A. de produire le Contrat n°2, indiquant son impossibilité de produire les originaux des contrats dont elle ne dispose pas et joignant des nouvelles pièces 24 à 29,
- par courrier du 24 janvier 2020 : une note de la part de **A.** rappelant que, si sa note précédente est irrecevable, celle de B. l'est tout autant, et critiquant les démarches de son contradicteur quant à sa recherche auprès de son cabinet des originaux des contrats.

### MOTIFS

A titre liminaire, la cour rappelle que dans le cadre de la procédure à jour fixe, la cour statue sur les prétentions de l'appelante développées dans son assignation et soutenues par les pièces alors communiquées et sur les prétentions portées aux conclusions en réponse de l'intimée.

Elle statue au vu des moyens développés par les deux parties dans l'assignation précitée de l'appelante et les conclusions de l'intimée, et le cas échéant, sur les moyens notés dans les conclusions supplémentaires de l'appelante pour le cas où ceux-ci le seraient en réponse à celles de l'intimée.

Ces écritures de chaque partie doivent respecter le principe de la contradiction et il appartient à la cour de faire respecter l'application de ce principe.

En l'espèce, A. n'a pas sollicité, dans le cadre de cette procédure à jour fixe qui est une procédure écrite, par voie de conclusions, le rejet des conclusions n°2 de B.. Le rajout par ces conclusions n°2 se limite à quelques lignes relatives au moyen tiré du défaut de cause du Contrat n°3, et A. a été autorisée par la cour à lui adresser une note en délibéré pour présenter ses éventuelles observations sur ces lignes ajoutées par B., mais aucune observation sur ce point n'a été communiquée.

La cour statuera donc sur les conclusions n°2 de B., régulièrement communiquées à 12h14 le jour de l'audience, dès lors que A. a été mise en mesure de répondre au seul moyen nouveau qui y était développé.

Par ailleurs, la cour a sollicité en délibéré de la part de A. la production des contrats originaux dits 1, 2 et 3 [selon nomination par l'appelante] avant le 13 janvier 2020, mais constate que seul l'original du contrat dit 1 a été communiqué, ce dont il sera tiré toute conséquence.

Chaque partie a développé d'autres éléments dans leurs notes en délibéré respectives, qui sont irrecevables pour n'avoir pas été sollicités par la juridiction.

Les pièces supplémentaires communiquées par elles deux le sont tout autant, hormis l'original du Contrat n°1.

#### Sur la nullité du jugement

B. se plaint du fait que le tribunal a déclaré irrecevables ses dernières conclusions alors que A. n'avait pas soulevé leur irrecevabilité et que ce point n'a pas été débattu lors de l'audience du 7 juin 2019 à laquelle la cause a été entendue, et ce, en contravention aux principes de la contradiction et de l'oralité des débats.

A. répond que, lors de l'audience du premier juge, elle a sollicité le rejet des nouvelles écritures de B. qui ont été communiquées tardivement, ce qui est exact puisqu'il est démontré que les conclusions du nouveau conseil de B. Me C. ont été communiquées

à son contradicteur la veille de l'audience par courriel du 6 juin 2019 à 20h49.

Aucune entorse aux principes du contradictoire et de l'oralité des débats n'a été commise par le premier juge dès lors, comme le dit A., qu'en application de l'article 446-2 *in fine* du code de procédure civile, le juge peut écarter des débats les prétentions, moyens et pièces communiquées sans motif légitime après la date fixée pour les échanges et dont la tardiveté porte atteinte aux droits de la défense.

Il est exact et non contesté que le tribunal a organisé les échanges entre les parties en appliquant ce texte. Puis, en conséquence de l'exception d'incompétence soutenue par B., au lieu du calendrier initial, il a opéré un rappel anticipé de l'affaire à l'audience du 2 mai 2019 et, comme le dit la mention sur la fiche de suivi du dossier du greffe, a nouvellement fixé les débats « *au 7 juin 2019 pour plaider sur l'exception d'incompétence* ».

Même si la note d'audience des débats du 7 juin 2019 ne porte aucune mention spécifique sur le rejet éventuel des conclusions tardives de B., visant la mention, qui est exacte, que l'affaire a été « *plaidée* », il résulte des termes du jugement que ce débat a manifestement eu lieu devant le tribunal.

En effet, dans l'exposé de l'affaire, le jugement note :

*« Au cours de cette audience, le nouveau conseil de la défenderesse a sollicité l'autorisation de déposer un dernier jeu de conclusions (...) et soulevé un nouveau moyen aux termes duquel le contrat produit aux débats par la demanderesse ne serait pas authentique, ce qui constituerait une tentative d'escroquerie au jugement, ensuite de quoi il a sollicité le sursis à statuer ».*

Puis, après avoir exposé les prétentions de chaque partie au regard des conclusions du 1er avril 2019 de A. et des conclusions du 14 mars 2019 de B., dites reprises oralement à l'audience ce qui n'est pas contesté, et après avoir exposé aux pages 3 à 5 du jugement les moyens développés par les parties, contrairement à ce que soutient B., le tribunal a, en tête de sa motivation, « *à titre liminaire* » précisément, motivé :

*« Attendu qu'à l'issue de l'audience du juge chargé d'instruire l'affaire du 2 mai 2019, ladite affaire était réputée en état ; que le tribunal n'accepte pas les conclusions et les nouvelles pièces déposées à l'audience par le conseil de la défenderesse ».*

Le tribunal a ainsi fait une stricte application des textes organisant sa procédure orale, dans le respect du principe de la contradiction, avant de statuer sur la question qui lui était soumise relative à sa compétence.

Enfin, eu égard à l'effet dévolutif de l'appel, la cour n'a pas à statuer sur la demande de l'appelante de voir déclarer recevables ses conclusions devant le premier juge.

Aucune nullité du jugement n'est en conséquence encourue.

### Sur la compétence matérielle

Les productions des parties démontrent que B. occupe le bâtiment de stockage de Cherisy des mains de A., crédit-preneur en lien avec N. propriétaire, et que les deux opérations de crédit-bail immobilier et de location sont conjointes.

B. soutient la compétence du tribunal de grande instance pour statuer sur le fond du litige en application des articles R.145-23 du code de commerce et R.211-4 11° du code de l'organisation judiciaire, qui édictent une compétence exclusive de cette juridiction pour statuer sur toutes

questions relatives aux « *baux commerciaux à l'exception des contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, baux professionnels et conventions d'occupation précaire en matière commerciale* ».

Elle en tire la conséquence que la clause attributive de compétence au profit du tribunal de commerce contenue dans l'unique Contrat n°3, invoqué par A., est nulle, et que le statut des baux commerciaux résulte du Contrat n°1 qu'elle dit seul applicable, en qualifiant de faux les Contrats n°2 et 3, les parties ne pouvant pas déroger à la compétence exclusive du tribunal de grande instance qui est d'ordre public, ce qui exclut toute possibilité de renonciation lors de la signature du bail puisqu'elle ne peut être opérée que postérieurement à l'acquisition du droit.

Pour apprécier la question de la compétence qui lui est soumise, la cour est amenée à constater à propos des trois contrats invoqués que, en substance et selon des numérotations données par l'appelante :

- le Contrat n°1 versé au débat est une copie d'un document contractuel sous seing privé intitulé « *Contrat de sous-location* », conclu le 14 mars 2013 avec effet au 1er avril 2013 entre A. « *locataire principale* » et B. « *sous-locataire* », pour 9 années, qui accorde au profit de ce dernier par la clause « *Durée* » en application de l'article L145-9 du code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, mais qui, dans une autre clause, contradictoire, « *Charges et conditions particulières à la nature du droit du locataire principal* » (§ A-1°) stipule la non-application au sous-locataire du décret du 30 septembre 1953 en visant que le locataire principal ne dispose pas lui-même de la propriété commerciale,
- le Contrat n°2 versé au débat est aussi une copie d'un document contractuel sous seing privé portant le même libellé « *Contrat de sous-location* », conclu à la même date le 14 mars 2013 avec même effet au 1er avril 2013 entre A. et B. qualifiées de façon identique de « *locataire principale* » et « *sous-locataire* », pour une durée cette fois-ci ferme de 9 années (sauf prorogation conventionnelle et en tout cas non supérieure aux 12 ans du crédit-bail), avec la même clause d'exclusion du décret de 1953,
- le Contrat n°3 versé au débat est un original, obtenu en cours de délibéré de A., intitulé « *Contrat* », signé entre A. et B. sans mention de qualité particulière et daté du 1er avril 2013 jour de son effet, portant, ce qui est nouveau, d'une part, l'obligation de paiement par B. pour les 12 années correspondant à la durée du contrat de crédit-bail immobilier même en cas de départ avant ce terme, et d'autre part, une clause attributive de compétence au profit du tribunal de commerce de Bourg-en-Bresse.

Les parties s'opposent sur l'application de ces contrats, chaque partie revendiquant celui qui lui est favorable, à savoir le Contrat n°1 pour B. afin de profiter de la possibilité de donner congé au terme d'une période triennale et d'éviter l'application de la clause de compétence, et le Contrat n°3 pour A. qui le qualifie d'autonome pour éviter la référence aux deux précédents, et qui comporte l'obligation de B. de 12 années ferme outre la clause de compétence.

Il ne peut être statué sur la qualification de ces contrats successifs, avenant ou non, autonome ou non, ce qui ressortit d'une appréciation du fond, mais il peut être retenu dans la limite du présent débat qu'aucun élément ne démontre que les Contrats n°2 et n°3 sont des faux.

Le fait que le Contrat n°3 porte une clause attributive de compétence au profit du tribunal de commerce de Bourg-en-Bresse ne résout pas la question de la compétence d'attribution, qui dépend de savoir si B. détient ou non la propriété commerciale.

Cette question ne peut pas être tranchée à l'examen des contrats contrairement à la suggestion des

parties, comme dit précédemment, et elle ne dépend pas non plus du fait que A. ne dispose pas de la propriété commerciale du fait qu'il n'est pas titulaire d'un bail commercial des mains de N. et donc qu'il n'a pas pu transférer au sous-locataire des droits qu'il ne détenait pas.

Le sujet est plutôt et surtout de vérifier si, dans les relations du crédit-preneur avec son sous-occupant, les conditions du droit à la propriété commerciale sont réunies, à savoir, un bail, un local, un fonds de commerce, une immatriculation au registre du commerce et des sociétés (article L.145-1 I du code de commerce).

Précisément, sans revendiquer l'exploitation d'un fonds de commerce dans ce bâtiment destiné au stockage, à propos duquel B. a effectivement conclu un contrat de prestation de logistique avec la société AB L. (qu'elle communique), l'appelante entend voir retenir l'application du statut des baux commerciaux à raison de l'existence d'un bail portant sur un « *local accessoire* » à l'exploitation d'un fonds de commerce, tel que visé par l'article L.145-1 I 1°.

Cependant, même si elle affirme que ce local revêt une importance économique capitale en ce qu'elle était sa plateforme de stockage principale pour son activité « *caoutchouc* », 80% des matières caoutchouc produites par elle y étant stockées, et que sa privation aurait de graves conséquences sur l'exploitation de son fonds, fait qu'elle dit connu de A. d'autant que le prestataire fait partie du même groupe Besson que cette dernière (A.), elle n'en apporte pas la preuve. Elle ne vise d'ailleurs aucune pièce au soutien de ses écritures sur ce point.

Sa propriété commerciale ne résulte donc pas de la qualification de local accessoire du bâtiment litigieux, ni d'autre élément.

Par conséquent, l'affaire qui n'applique pas les règles du statut des baux commerciaux doit être tranchée par le tribunal de commerce eu égard à la nature commerciale des deux sociétés.

#### Sur la compétence territoriale

Le Contrat n°3 porte une clause de compétence territoriale au profit du tribunal de commerce de Bourg-en-Bresse, et il apparaît que cette clause respecte les conditions de l'article 48 du code de procédure civile qui l'autorise, dès lors que, convenue entre deux sociétés commerçantes, elle est aussi spécifiée de façon très apparente.

Elle est opposable à B., qui est partie à cette convention, et qui n'allègue pas ni ne démontre un vice quelconque de son consentement.

Par conséquent, le tribunal de commerce de Bourg-en-Bresse est confirmé en ce qu'il a retenu être compétent *ratione materiae* et *ratione loci* pour statuer au fond sur le litige.

Les dépens d'appel sont imputés à B. avec application de l'article 699 du code de procédure civile tandis que A. garde la charge avancée des dépens de première instance comme justement dit par le premier juge, et B. est condamnée à payer pour la cause d'appel une indemnité de procédure au profit de A..

#### **PAR CES MOTIFS**

La cour, *statuant publiquement et par arrêt contradictoire*,

**Déboutant** la société B. de sa demande en nullité du jugement déferé,

**Confirme** le jugement déferé,

*Y ajoutant,*

**Condamne** la société B. à verser à la société A. une indemnité de procédure de 4.000€,

**Condamne** la société B. aux dépens d'appel avec application de l'article 699 du code de procédure civile.