

R.G : 15/09835

Décision du

Tribunal de Grande Instance de LYON

Référé

du 07 décembre 2015

RG : 15/02286

K.

S. ÉPOUSE K.

C/

Y.

R.

SARL M.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRET DU 02 NOVEMBRE 2016

APPELANTS ET INTIMES :

M. Rafhia K.

[...]

[...]

Représenté par la SELARL CABINET D'AVOCATS M. B.-B. & ASS, avocats au barreau de LYON (toque 752)

Mme Rahima S. épouse K.

[...]

[...]

Représentée par la SELARL CABINET D'AVOCATS M. B.-B. & ASS, avocats au barreau de LYON (Toque 752)

INTIMES ET APPELANTS

Monsieur Lyes I.

[...]

[...]

Représenté par la SELARL M.-T., avocats au barreau de LYON (toque 730)

Madame Siham L. épouse I.

[...]

[...]

Représentée par la SELARL M.-T., avocats au barreau de LYON (toque 730)

INTIMES :

M. Ibrahim Y.

[...]

[...]

Représenté par Me Christophe B., avocat au barreau de LYON (toque 907)

Mme Noëlle R. épouse Y.

[...]

[...]

Représentée par Me Christophe B., avocat au barreau de LYON (toque 907)

SARL M.

représentée par ses dirigeants légaux

[...]

[...]

défaillante

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **21 Septembre 2016**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique : 21 Septembre 2016**

Date de mise à disposition : **25 octobre 2016 prorogée au 02 Novembre 2016, les parties ayant été avisées**

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Claude MORIN, président

- Dominique DEFTRASNE, conseiller

- Catherine ZAGALA, conseiller

assistés pendant les débats de Marine DELPHIN-POULAT, greffier

A l'audience, **Dominique DEFTRASNE** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Arrêt **par défaut** 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,

Signé par Claude MORIN, président, et par Marine DELPHIN-POULAT, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte notarié du 13 juillet 2004, monsieur Ibrahim Y. et madame Claire R., son épouse, ont donné à bail commercial à monsieur Lyes I. et à madame Siham L., son épouse, des locaux commerciaux destinés à l'exploitation d'un fonds de commerce d'espace numérique multimédia ainsi qu'une réserve et un parking, situés [...] pour une durée de neuf années à compter du 15 juillet 2004, moyennant un loyer annuel initial de 10.560 € H.T et hors charges, outre les charges provisionnelles mensuelles de 193 €.

Il était stipulé à ce bail sous le paragraphe : cession et sous location : «le preneur ne pourra céder son droit au présent bail en tout ou partie, sans le consentement expresse et écrit du bailleur. Toutefois il pourra consentir librement une cession du bail à son successeur dans son activité. Toute cession ou sous location devra avoir lieu par acte notarié auquel le bailleur sera appelé. Les cessionnaires et sous locataires devront s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.»

Sont intervenus monsieur Raghia K. et madame Rahima S., son épouse, qui se sont portés cautions solidaires des locataires envers les bailleurs et se sont obligés avec les locataires au paiement des loyers et des charges annexes et de l'exécution des charges et conditions du bail.

Par avenant notarié au bail, en date du 13 décembre 2005, il a été convenu entre les parties que le preneur à bail serait à compter du 1er janvier 2005 la SARL M. ayant pour seul associé monsieur Lyes I. et que par suite de cette modification, les époux K. et les époux I. se porteraient cautions solidaires du preneur envers les bailleurs pour l'exécution du bail et de ses suites.

Le 23 juin 2014, le conseil de la SARL M. a informé monsieur Y. de l'intention de cette société de céder son fonds de commerce à la SARL G. ayant la même activité, en lui demandant ses éventuelles observations et le 24 juin 2014, la SARL M a procédé à la vente de son fonds de commerce au profit de la SARL G. pour le prix total de 20.000 €.

Par acte d'huissier du 14 septembre 2015, visant la clause résolutoire prévue au bail, les époux Y. ont fait délivrer à la SARL M. un commandement de payer la somme principale de 4.713 € au titre des loyers et charges impayés du troisième trimestre 2015.

Faute de paiement dans le délai imparti par le commandement, les époux Y. ont fait ensuite assigner par acte d'huissier du 21 octobre 2015, la SARL M., les époux I. et les époux K., devant le juge des référés du tribunal de grande instance de LYON, aux fins de voir constater la résiliation de plein droit du bail commercial du 13 juillet 2004, d'ordonner l'expulsion de la SARL M., de condamner les cinq défendeurs solidairement au paiement des sommes de 8.241,84 € au titre de l'arriéré de loyers et charges, de 1.684,37 € au titre de la clause pénale, d'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au montant des loyers et des charges jusqu'au départ effectif des lieux, de la somme de 692,68 € au titre des dépens précédemment exposés à l'occasion d'un commandement délivré en juillet 2013.

Les défendeurs se sont opposés à ces prétentions en faisant valoir principalement la cession par la société M. de son fonds de commerce à la société G. au mois de juin 2014.

Par ordonnance du 07 décembre 2015, le juge des référés a :

- déclaré les époux Y. recevables en leur action à l'encontre de la SARL M.,
- constaté la résiliation du bail commercial du 13 juillet 2004 consenti à la SARL M. par subrogation du 13 décembre 2005 sur le local situé [...],
- ordonné à la SARL M. et à tous occupants de son chef de quitter les lieux dans le mois de la signification de la présente ordonnance, sous peine d'expulsion par la force publique,
- condamné solidairement la SARL M., les époux Rafhia K. et Rahima S. et les époux Lyes I. et Siham L. à payer aux époux Y. la somme provisionnelle de 7.855 € au titre de l'arriéré de loyers arrêté au 16 septembre 2015,
- condamné la société M. à payer aux époux Y. à titre provisionnel une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer et des charges en cours à compter du mois de décembre 2015 et jusqu'à la libération effective des lieux,
- débouté les époux Y. du surplus de leurs demandes,
- condamné la SARL M. à payer aux époux Y. la somme de 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Le 24 décembre 2015, monsieur Rafhia K. et madame Rahima S., son épouse, ont interjeté appel de cette décision et le 28 décembre 2015, monsieur Lyes I. et madame Siham L., son épouse, ont fait de même.

Les époux I. demandent à la cour :

- d'infirmier l'ordonnance querellée,
- de déclarer nulle et irrégulière la procédure de résiliation du bail engagée à l'encontre de la société M. et la demande de condamnation au paiement de l'arriéré locatif formulée tant à l'encontre de cette dernière qu'à l'encontre des cautions,
- en toute hypothèse, de débouter monsieur et madame Y. de l'ensemble de leurs demandes,
- de les condamner aux dépens ainsi qu'au paiement de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils font valoir :

- que monsieur et madame Y., en leur qualité de bailleurs, ont refusé de tirer des conséquences de la cession du fonds de commerce intervenue entre la société M., locataire, et la société G., bien qu'ayant été informés préalablement à ladite cession,

- que le premier juge a considéré à tort que cette cession ne pouvait être opposée aux époux Y. et que la procédure en résiliation de bail pouvait être diligentée à l'encontre de la société M.,

- qu'il résulte, en effet, des termes du contrat de bail que si le preneur ne peut céder son droit au bail sans le consentement expresse et écrit du bailleur, il est toutefois prévu qu'il pourra consentir librement une cession de bail à son successeur dans son activité et que la liberté ainsi consentie dispense non seulement le locataire d'une autorisation de son bailleur mais également d'un formalisme particulier puisque la liberté consentie apparaît complète dès lors que le bail est cédé avec le fonds de commerce,

- qu'il s'ensuit que la procédure suivie à l'encontre de la seule société M. est pour le moins irrégulière, le locataire propriétaire du fonds de commerce n'ayant même pas été mis en la cause.

Monsieur et madame Y. demandent de leur côté à la cour :

- de débouter monsieur et madame I. de l'ensemble de leurs demandes,

- de condamner monsieur et madame I. aux dépens ainsi qu'au paiement de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils font valoir qu'il résulte des stipulations du contrat de bail que toute cession ou sous location doit avoir lieu par acte notarié auquel le bailleur sera appelé, qu'il en est ainsi de la cession du fonds de commerce entre la société M. et la société G. et que cette dernière, faite par acte sous seing privé et sans intervention des bailleurs, méconnaît manifestement les exigences contractuelles et n'est donc en aucune façon opposable aux bailleurs qui sont légitimes à agir contre la société M. et non pas contre la société G..

La société M. n'a pas constitué avocat.

Monsieur Rafhia K. et madame Rahima S., son épouse, n'ont pas conclu.

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu qu'il y a lieu dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice d'ordonner la jonction des trois procédures inscrites au répertoire général de la cour sous les n°15/09835, 15/09840 et 15/09861 ;

Attendu qu'il résulte des stipulations contractuelles, sous l'intitulé «cession et sous location», ci-dessus rappelées, que si le contrat de bail autorise le preneur à consentir librement une cession de bail à son successeur dans son activité, il indique toutefois que toute cession devra avoir lieu par acte notarié auquel le bailleur sera appelé ;

Que l'acte du 24 juin 2014 par lequel la SARL M. a cédé son fonds de commerce à la SARL G., a été établi sous seing privé et mentionne explicitement que le bailleur n'y intervient pas, sans qu'il soit justifié qu'il ait été appelé ;

Qu'il s'ensuit que cette cession n'est pas opposable aux époux Y. et que ces derniers sont recevables à agir à l'encontre de la SARL M., comme l'a justement relevé le juge des référés en se référant également au fait que les loyers acquittés depuis l'acte de cession avaient été réglés par monsieur I., son seul et unique associé ;

Attendu, par ailleurs, qu'il n'est pas contesté qu'aucun règlement n'a été effectué par la société M. depuis le commandement du 14 septembre 2015, de sorte que le bail commercial s'est trouvé résilié de plein droit en application de l'article L145-41 du code de commerce ;

Qu'il convient donc de confirmer l'ordonnance querellée en ce qu'elle a constaté cette résiliation, ordonné l'expulsion de la société M. et mis à la charge de cette dernière une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges, jusqu'à sa libération effective des lieux loués ;

Attendu que la dette de loyers et charges de 7.855 € arrêtée au 16 novembre 2015 n'est pas davantage contestée et qu'il convient de confirmer également l'ordonnance en ce qu'elle a condamné solidairement la SARL M., les époux I. et les époux K. au paiement de ladite somme ;

Attendu enfin qu'il y a lieu de confirmer aussi les dispositions du jugement sur les dépens et les frais irrépétibles ;

Que les dépens d'appel seront mis à la charge des époux I. et des époux K. et qu'il y a lieu en cause d'appel de condamner les époux I. à payer aux époux Y. la somme de 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Ordonne la jonction des procédures d'appel inscrites au répertoire général sous les n°15/09835, 15/09840 et 15/09861,

Confirme l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions,

Y ajoutant :

Condamne solidairement monsieur Lyes I., madame Siham L., son épouse, monsieur Rafhia K. et madame Rahima S., son épouse, à payer à monsieur Ibrahim Y. et à madame Noëlle R. son épouse la somme de 1.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne monsieur Lyes I., madame Siham L., son épouse, monsieur Rafhia K. et madame Rahima S., son épouse, aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile par ceux des mandataires des parties qui en ont fait la demande.

LE GREFFIER LE PRESIDENT