

DEUXIEME CHAMBRE CIVILE

09 Mars 2020

N° RG [REDACTED]

S.A.S. [REDACTED]

C/
[REDACTED]

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE [REDACTED]

La Deuxième Chambre Civile du Tribunal judiciaire de [REDACTED] assistée de [REDACTED], a prononcé le NEUF MARS DEUX MIL VINGT, en audience publique, le jugement dont la teneur suit et dont ont délibéré :

Madame [REDACTED], Vice-Présidente
Madame [REDACTED], Vice-Présidente
Madame [REDACTED], Vice-Présidente

Sans opposition des parties l'affaire a été plaidée le 13 Janvier 2020 devant [REDACTED] siégeant en qualité de Juge Rapporteur qui a été entendu en son rapport par les membres de la Chambre en délibéré. L'affaire a été mise en délibéré au 2 mars 2020, lequel a été prorogé à l'audience de ce jour. Le jugement a été rédigé par [REDACTED]

---o0§0o---

DEMANDERESSE

S.A.S. [REDACTED] immatriculée au RCS de [REDACTED] sous le numéro [REDACTED], dont le siège social est sis [REDACTED]

représentée par Me [REDACTED], avocat au barreau du [REDACTED] et assistée de Me [REDACTED], avocat plaidant au barreau de [REDACTED]

DÉFENDERESSE

[REDACTED] dont le siège social est [REDACTED]
[REDACTED]

représentée par Me [REDACTED] avocat au barreau de [REDACTED]

---o0§0o---

FAITS ET PROCEDURE

La Commune D'ENGHIEN-LES-BAINS est propriétaire d'un ensemble immobilier [REDACTED] constitué par un ensemble de locaux avec courts ouverts destinés à la pratique du tennis . Elle a mis à la disposition de l' [REDACTED] lesdits locaux et installations sportives, par convention du 23 avril 2013.

Suivant contrat écrit en date du 25 avril 2014, l' [REDACTED] a conclu avec la SAS [REDACTED] un « *contrat de concession d'exploitation d'un restaurant courts ouverts (cours extérieurs)* » aux termes duquel la SAS [REDACTED] a été autorisée à occuper « *les seuls locaux Club House « Restaurant-Bar », sis [REDACTED], dépendant du domaine privé de la COMMUNE ([REDACTED]) (...)* ».

Cette concession d'exploitation a été consentie moyennant une redevance mensuelle de 1 600 euros TTC, pour une durée de 2 ans à compter du 25 avril 2014, renouvelable pour une nouvelle période de trois ans, sous réserve de la reconduction par la Commune de la convention dont bénéficiait l' [REDACTED]

Par courrier du 23 mai 2015, l'ETC a procédé à la reconduction du contrat de concession aux mêmes conditions et pour une durée de 3 ans soit jusqu'au 25 avril 2019.

Par courrier du 11 février 2019, l'ETC a avisé la SAS [REDACTED] de son intention de ne pas prolonger le contrat de concession au delà de son terme. En réponse, la SAS [REDACTED] a avisé l'ETC de son intention de se maintenir dans les lieux au delà du terme du contrat, par courrier du 19 avril 2019.

Par actes d'huissier en date du 23 avril 2019, la SAS [REDACTED] a fait assigner l'ETC devant le Tribunal de Grande Instance de [REDACTED] pour voir requalifier le contrat intitulé « **CONTRAT DE CONCESSION D'UN RESTAURANT COURT OUVERT** » en bail commercial.

Par conclusions d'incident signifiées par RPVA le 27 juin 2019, la SAS [REDACTED] a saisi le juge de la mise en état qui, par ordonnance du 25 juillet 2019, a :

- condamné l'association [REDACTED] à évacuer le mobilier installé au rez-de-chaussé au niveau du restaurant comprenant le distributeur de boissons, le petit salon, les canapés et le pouf installés par ses soins ainsi que l'évacuation de l'ensemble du mobilier installé au niveau du petit salon situé au 1er étage à savoir une table de réception, un bureau, un réfrigérateur et une commode, dans un délai de 15 jours à compter de la signification de la présente ordonnance et sous astreinte provisoire de 50 euros par jour de retard passé ce délai jusqu'à l'évacuation complète de l'ensemble du mobilier précité ;
- débouté la SAS [REDACTED] de ses demandes de constats d'infractions de nuisances sous astreinte de 5 000 euros par infraction constatée et de mise sous séquestre de la moitié des loyers;
- condamné la SAS [REDACTED] à payer à [REDACTED] une provision de 4 800 € correspondant aux loyers et indemnités d'occupation impayés au 27 juin 2019, terme du mois de juin 2019 inclus, avec intérêts au taux légal à compter de la présente ordonnance.

Dans ses dernières conclusions signifiées par RPVA le 8 janvier 2020, la SAS

demande au tribunal de :

- dire que le contrat intitulé « CONTRAT DE CONCESSION D'UN RESTAURANT COURT OUVERT(COURTS EXTERIEURS) » est frauduleux en ce qu'il vise à éluder les dispositions impératives du statut des baux commerciaux ;

- dire, en conséquence :

- que la prescription de l'action en requalification en contrat relevant du statut des baux commerciaux a été suspendue et qu'elle-même est fondée à faire requalifier son contrat en contrat de bail commercial,
- que le contrat du 25 avril 2014 n'est pas une convention d'occupation précaire,
- qu'il est un contrat qualifié frauduleusement de contrat de concession pour éluder le statut du bail commercial,
- qu'elle est titulaire d'un bail commercial ayant pris naissance le 25 avril 2014 pour expirer le 24 avril 2023,
- que la lettre de [REDACTED] du 11 février 2019 ne vaut pas congé et qu'elle-même est occupante de bonne foi des locaux sis [REDACTED],

- dire que [REDACTED] a commis des fautes graves, nombreuses et intentionnelles à son encontre ; que les agissements répétés de l'ETC ont entraîné la perte du chiffre d'affaires et, ce faisant, du fonds de commerce et la perte de 100 % de chances de céder son fonds de commerce,

- dire que le lien de causalité entre les agissements de [REDACTED] et la perte de son chiffre d'affaires est établi ; en conséquence, prononcer la résiliation du bail aux torts de la bailleuse ;

- condamner [REDACTED] à lui payer des dommages et intérêts équivalents à une indemnité d'éviction, en principal et accessoires,

- condamner [REDACTED] à lui payer :

- la somme de 178 438 euros à titre de dommages et intérêts représentant 90 % de la moyenne des chiffres d'affaires sur les trois dernières années,
- la somme de 44 610 euros à titre de dommages et intérêts représentant les indemnités accessoires,
- la somme de 10 000 euros par application de l'article 700 du Code de procédure civile

- débouter l'ETC de sa demande de remboursement de la somme de 1 320 euros.

Par conclusions en défense, signifiées par RPVA le 3 janvier 2020,

[REDACTED] demande au tribunal de :

- déclarer irrecevable la société [REDACTED] en son action du fait de la prescription biennale ;

- dire que la prescription n'a pas été suspendue, en l'absence de fraude ;

- rejeter toutes les demandes fins et prétentions de la société [REDACTED] ;

A titre subsidiaire,

- de débouter la société [REDACTED] de sa demande de requalification en bail commercial ;

- de dire qu'aucune fraude n'a été commise ;

- de rejeter toutes les demandes fins et prétentions de la société [REDACTED] ;

A titre infiniment subsidiaire,

- de constater que la société [REDACTED] est occupante sans droit ni titre depuis l'arrivée du terme au 25 avril 2019 et qu'elle a en conséquence commis une faute grave en se maintenant dans les lieux et en ne restituant pas les clés et les locaux ;

- dire qu'aucun congé n'était nécessaire ;
- dire qu'elle-même n'a commis aucune faute ;
- dire que la société [REDACTED] ne démontre aucun préjudice ;
- rejeter toutes les demandes fins et prétentions de la société [REDACTED] et notamment ses demandes de dommages et intérêts à hauteur de 174.318 euros et 43.580 euros ;

En tout état de cause,

- constater que le contrat d'occupation a pris fin par l'effet de l'arrivée du terme le 25 avril 2019;
- constater que la société [REDACTED] est occupante sans droit ni titre depuis le 26 avril 2019 ;
- condamner la société [REDACTED] faute de libération volontaire des lieux dans un délai de 48 heures à compter de la signification du jugement à intervenir, au paiement d'une astreinte comminatoire d'un montant de 500 euros par jour de retard ;
- ordonner l'expulsion de la société [REDACTED] de tous occupants de son chef et de tous biens, et ce avec l'assistance de la force publique s'il y a lieu ;
- ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tout lieu que la défenderesse désignera, ou à défaut dans un garde-meubles ou dans tout autre lieu au choix du bailleur, décrits avec précision par l'huissier de justice chargé de l'exécution avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans un délai fixé par voie réglementaire aux frais, risques et périls de la défenderesse et ce en garantie de toutes sommes qui pourront être dues ;
- condamner la société [REDACTED] à lui payer :
 - la somme de 14.400 euros au titre des redevances et indemnités d'occupation arrêtées au 31 décembre 2019 (décembre inclus) ;
 - une indemnité d'occupation égale au montant de la redevance, à compter du 25 avril 2019 jusqu'à complet déménagement et restitution des clés ;
 - la somme de 1.320 euros indument perçu ;
 - la somme de 10.000 euros au titre des frais irrépétibles de l'article 700 du code de procédure civile.

Pour plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, le tribunal renvoie aux conclusions susvisées.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 9 janvier 2020.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la prescription

Conformément aux dispositions de l'article L.145-60 du Code de commerce toutes les actions exercées en application du statut des baux commerciaux se prescrivent par deux ans.

Ce délai de prescription de deux années pour les actions relatives au statut des baux commerciaux, est applicable à l'action en revendication du statut des baux commerciaux exercée par le locataire d'une convention d'occupation précaire et commence à courir à compter de la date de signature du contrat, peu importe que celui-ci ait été renouvelé par avenants.

La société [REDACTED] fait valoir que le contrat précité est un acte frauduleux au plan du droit civil et des dispositions du code de commerce et qu'il doit être requalifié en contrat de bail commercial soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivant du code de commerce. Elle affirme réunir les conditions pour bénéficier du statut des baux commerciaux en relevant qu'elle est titulaire d'un bail, exerce dans des locaux parfaitement permanents, exploite un fonds de commerce de restaurant avec clientèle propre et est immatriculée au registre du commerce et des sociétés. Elle soutient que le caractère frauduleux de la convention du 25 avril 2014 découle de ce que la convention la faisait renoncer à ses droits au statut des baux commerciaux et notamment au droit à la propriété commerciale alors qu'elle remplissait les critères pour pouvoir en bénéficier et que cette fraude a suspendu le cours de la prescription pendant la durée du contrat.

Mais la fraude ne se présume pas et doit être démontrée par celui qui l'invoque. Elle suppose une volonté de tromper son contractant notamment par l'utilisation de manoeuvres ou de moyens illicites.

En l'espèce, suivant contrat écrit en date du 25 avril 2014, la SAS [REDACTED] (dénommée le PRENEUR) et l' [REDACTED] (dénommée l'OCCUPANT) ont conclu un « *contrat de concession d'exploitation d'un restaurant courts ouverts (cours extérieurs)* ». La convention expose dans son préambule les conditions de la mise à disposition des locaux par la Commune à [REDACTED] et indique que l'OCCUPANT a informé le PRENEUR de la situation locative dans laquelle sera exploité le Club House en ce que l'occupant détient un droit d'occupation précaire, dans le cadre de la mise à disposition des locaux et installations par la Commune.

Or, il convient de constater que la fraude invoquée par la SAS [REDACTED] n'est aucunement caractérisée par cette dernière, le fait que l'acte litigieux ait été intitulé par les parties *contrat de concession d'exploitation d'un restaurant courts ouverts* et ait mentionné que le preneur ne pourra se prévaloir des dispositions relatives à la propriété commerciale alors que la SAS [REDACTED] prétend pouvoir bénéficier du statut des baux commerciaux n'étant pas constitutif de fraude, en l'absence de volonté avérée et démontrée de tromper son contractant par des mensonges, des dissimulations ou des manoeuvres déloyales.

En effet, la convention susvisée est parfaitement claire tant dans son intitulé que dans ses clauses. Elle est de nature à informer précisément le preneur sur ses droits et ses obligations ainsi que sur les modalités, la durée et le droit applicable à la concession d'exploitation. Ainsi, le contexte dans lequel celle-ci a été consentie à la SAS [REDACTED] de nature à justifier une occupation précaire - à savoir une mise à disposition des locaux accordée par la Commune à [REDACTED] qui n'en était pas propriétaire - est explicitée dans la partie préambule de la convention. La SAS [REDACTED] ne peut donc prétendre avoir été sciemment trompée sur les conditions de la convention signée avec [REDACTED]. Elle ne peut non plus prétendre avoir renoncé à un droit alors que précisément l'existence même de ce droit, objet de la présente instance, n'est pas établie et que les parties au contrat n'ont, au moment de la signature du contrat, nullement considéré qu'elle en était titulaire.

La Convention a été conclue le 25 avril 2014 entre [REDACTED] et la société [REDACTED]. Le délai d'action en requalification, d'une durée de deux années, a donc expiré le 25 avril 2016.

L'assignation en requalification a été délivrée par la SAS [REDACTED] à [REDACTED] le 23 avril 2019, soit au-delà du délai de prescription.

La société [REDACTED] est donc irrecevable pour prescription en son action en requalification de bail commercial et en ses demandes subséquentes en résiliation du bail commercial aux torts de [REDACTED] et en paiement de dommages-intérêts équivalents à une indemnité d'éviction.

Il sera relevé, au surplus et au fond, que la revendication de SAS [REDACTED] visant à voir la requalification de la convention du 25 avril 2014 en bail commercial, n'est pas fondée.

En effet, le statut des baux commerciaux, d'ordre public, s'applique aux contrats de location portant sur un local abritant un fonds de commerce ou un établissement artisanal, exploité par un entrepreneur inscrit au registre du commerce ou au registre des métiers. Il en résulte que pour bénéficier du statut des baux commerciaux, un fonds de commerce doit être exploité dans les locaux loués. Or, la SAS [REDACTED] n'est pas propriétaire d'un fonds de commerce en ce que, notamment, elle n'a pas de clientèle propre attachée à un fonds, le restaurant qu'elle exploite étant situé dans les locaux de l'association sportive, hors de la voie publique, et étant réservé aux membres du club et à leurs invités, sans accès autonome.

En outre, le contrat de concession d'exploitation du restaurant présente un caractère d'occupation objectivement précaire, incompatible avec la notion de propriété commerciale revendiquée par la SAS [REDACTED]. En effet, il a été conclu avec l'[REDACTED] qui n'est pas la propriétaire des locaux mais la bénéficiaire d'un simple droit d'occupation lui-même précaire, le contrat de mise à disposition qui lui a été consentie par la Commune étant d'une durée de trois ans et ne lui donnant pas droit au maintien dans les lieux. [REDACTED] ne pouvait donc accorder à le SAS [REDACTED] plus de droits qu'elle n'en avait elle-même. Lors de la signature du contrat, les motifs justifiant la précarité -ci dessus exposés- étaient clairement mentionnés dans le préambule de la convention, connus et acceptés du preneur. Ils constituent des circonstances légitimant la précarité et s'opposent à la requalification du contrat en bail commercial.

Sur les demandes reconventionnelles

Sur l'expulsion

[REDACTED] a consenti à la société [REDACTED] une convention de concession d'exploitation d'un restaurant pour les locaux Club House « Restaurant – Bar », situé dans l'enceinte du site des courts de tennis. Ce titre d'occupation a été stipulé pour une durée de 2 ans à compter du 25 avril 2014. Il a été reconduit par lettre du 23 mai 2015 pour une période 3 années, comme cela avait été prévu dans la Convention du 25 avril 2014.

Le contrat étant arrivé à son terme le 25 avril 2019, la société [REDACTED] était tenue de quitter les lieux à cette date. En refusant de libérer les locaux, la société [REDACTED] est devenue occupante sans droit ni titre, à compter du 26 avril 2019. Il y a donc lieu de lui ordonner de libérer les lieux [REDACTED] et à défaut d'ordonner son expulsion dans le délai de six semaines suivant la signification du présent jugement, et ce

dommages-intérêts équivalents à une indemnité d'éviction ;

Ordonne à SAS [REDACTED] de libérer les lieux s [REDACTED] dans le délai de six semaines suivant la signification du présent jugement, et ce sous astreinte de 100 € par jour de retard à l'expiration de ce délai.

Dit qu'à défaut, [REDACTED] pourra procéder à son expulsion et à celle de tout occupant de leur chef, si besoin est avec le concours de la force publique,

Dit que le sort des meubles, marchandises et effets mobiliers se trouvant éventuellement dans les lieux sera réglé conformément aux articles L 433-1, L 433-2, R 433-1 à R 433-6 du code des procédures civiles d'exécution ;

Condamne la SAS [REDACTED] à verser à l' [REDACTED] une indemnité d'occupation mensuelle égale à la redevance mensuelle fixée par le contrat de concession d'exploitation, à compter du terme du 26 avril 2019 et jusqu'à la libération effective des lieux avec restitution des clés,

D'ores et déjà, condamne la SAS [REDACTED] à payer à [REDACTED] la somme de 14.400 euros, au titre des indemnités d'occupation arrêtées au 31 décembre 2019, et ce avec intérêts au taux légal à compter du 3 janvier 2020,

Condamne la SAS [REDACTED] à payer à l' [REDACTED] la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

Rejette ou dit sans objet les demandes plus amples des parties,

Condamne la SAS [REDACTED] aux dépens,

Ordonne l'exécution provisoire de la décision.

Ainsi jugé à [REDACTED] le 9 Mars 2020, et signé par le Président et le Greffier,

Le Greffier,

[REDACTED]

Le Président,

[REDACTED]