

**COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE**

**GREFFE
(Décision Civile)**

JUGEMENT : S.A.R.L. GALA c/ Véra DELPIAS

**MINUTE N° 21/510
Du 09 Novembre 2021**

**3ème Chambre civile
N° RG 20/00080 - N° Portalis DBWR-W-B7E-MTBX**

**Par jugement de la 3ème Chambre civile en date du neuf
Novembre deux mil vingt et un**

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Côme JACQMIN, Président, assisté de Audrey
LETELLIER-CHIASSERINI, Greffier, présente uniquement aux débats

Vu les Articles 812 ET 816 du Code de Procédure Civile sans demande de
renvoi à la formation collégiale ;

DÉBATS

A l'audience publique du 27 Septembre 2021 le prononcé du jugement étant
fixé au 09 Novembre 2021 par mise à disposition au greffe de la
juridiction ;

PRONONCÉ

Par mise à disposition au Greffe le 09 Novembre 2021 , signé par Côme
JACQMIN, Président, assisté de Audrey LETELLIER-CHIASSERINI,
Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat
signataire.

NATURE DE LA DÉCISION : contradictoire, en premier ressort, au fond.

Grosse délivrée à
Me Renaud GIULIERI
Me Olivier SIBEN

expédition délivrée à

le
mentions diverses

DEMANDERESSE:

S.A.R.L. GALA, prise en la personne de son représentant légal

20 route de Sospel Quartier Saint Roman les terrasses du Car

ei

06500 MENTON

représentée par Me Olivier SIBEN, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

DEFENDERESSE:

Madame Véra DELPIAS

526 Promenade Albert Camus

06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN

représentée par Me Renaud GIULIERI, avocat au barreau de NICE, avocat plaidant

EXPOSE du LITIGE :

En date du 1^{er} août 2008, un bail commercial a été conclu entre Madame Véra DELPIAS, propriétaire, et Madame Maryse BOINO, preneur, portant sur un local sis 189, avenue Aristide BRIAND 06190 Roquebrune Cap Martin. Le bail a été consenti en vue d'une activité «tous commerces» à l'exception de l'activité d'agent immobilier (transaction, gérance...), pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} août 2008 jusqu'au 31 juillet 2017, moyennant un loyer annuel de 12.000 euros, hors charges.

Madame Maryse BOINO a fait apport de son fonds de commerce d'agent d'assurance à la société SARL ASSURANCES AURORES-BOINO (ci-après la SARL AAB). La société GALA indique venir aux droit du preneur.

Par courrier R.A.R en date du 16 septembre 2016, la SARL AAB ASSURANCES AURORES BOINO a écrit au bailleur pour indiquer son intention de ne pas renouveler le bail à son échéance du 31 juillet 2017 et évoquer la candidature d'un repreneur intéressé par la poursuite du bail à ses conditions en cours, soit un loyer de 1100,87 € / mois, sous conditions "qu'un nouveau bail soit fait".

Ainsi, par exploit d'huissier du 16 décembre 2019, la société GALA a assigné Madame Véra DELPIAS devant le tribunal de grande instance de NICE aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- Condamner Madame Véra DELPIAS à payer à la SARL GALA, venant aux droits de la SARL AAB AURORE-BOINO, venant aux droits de Madame Maryse BOINO, la somme de 72.254,78 euros correspondant à :
 - 55.000 euros de perte de droit au bail ;
 - 6.254,78 euros de loyer ;
 - 10.000 euros de dommages et intérêts pour préjudice économique et moral ;
 - 1.500 euros de charges de consommation d'électricité, abonnement téléphonique et informatique ;
- Condamner Madame Véra DELPIAS au paiement de la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les intérêts de retard à compter de la décision à venir et les entiers dépens

Dans ses dernières conclusions récapitulatives notifiées le 14 avril 2021 par RPVA, la SARL GALA réitère ses demandes.

Elle fait valoir la mauvaise foi du bailleur qui a établi un projet d'avenant de renouvellement du bail commercial avec un candidat, la SARL Agence Europa Immobilier sans la prévenir. Pourtant, la SARL GALA rappelle avoir informé la bailleuse qu'elle avait trouvé par ailleurs un repreneur en la personne de Monsieur Maurice PARISIÈRE.

La bailleuse a toutefois refusé d'agréer ce repreneur en raison de l'activité qu'il se proposait d'exercer dans les locaux, à savoir un commerce d'épicerie.

Pourtant le local a été finalement donné à bail à une société exerçant un commerce d'épicerie.

La société sarl GALA soutient qu'en opposant un refus au projet de cession dont elle a demandé l'agrément en raison d'une activité d'épicerie pour ensuite donner le local à bail à une société exerçant ce même commerce la bailleuse a agit avec mauvaise foi. Le refus de la bailleuse est abusif et lui a causé un préjudice moral et financier consistant dans la perte du

droit au bail, les frais pour trouver un repreneur, l'échec de la promesse de vente conclue avec ce repreneur, le maintien contraint dans les lieux vide du bien en location et les frais liés.

Dans ses dernières conclusions récapitulatives notifiées le 15 avril 2021 par RPVA, Madame Véra DELPIAS demande au tribunal de:

- Dire que Madame Véra DELPIAS était libre de refuser de donner son autorisation à la cession de droit au bail envisagée par la SARL GALA ;
- Débouter la SARL GALA de l'ensemble de ses demandes ;
- Condamner la SARL GALA à lui payer la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner la SARL GALA aux entiers dépens de l'instance distraits au profit de Me Renaud GIULIERI, avocat au Barreau de NICE, sous sa due affirmation de droit ;

Au soutien de ses prétentions, Madame Véra DELPIAS considère que le congé donné par un locataire met irrévocablement fin au bail liant les parties et ne peut être rétracté par son auteur sans l'accord exprès de celui à qui il a été adressé, or la SARL GALA ayant signifié le 16 septembre 2016 son congé des locaux loués, elle ne pouvait donc plus procéder à la cession du droit au bail. En outre, Madame Véra DELPIAS invoque l'application de la clause de cession présente dans le bail qui interdit la cession du droit au bail indépendamment de la cession du fonds de commerce et soumet cette cession du droit au bail à l'accord exprès du bailleur. Elle soutient que le bailleur dispose de la faculté discrétionnaire de refuser son agrément. Enfin, la bailleuse fait valoir qu'au visa de l'article L 145-8 du code de commerce, la cession par le locataire de son droit au bail à un tiers dans les trois dernières années de son bail est obligatoirement soumise à l'accord du bailleur sur un renouvellement du bail par anticipation puisque cette disposition conditionne la cession du bail à la poursuite d'une activité effective et continue dans les trois dernières années du bail.

La clôture de l'instruction a été fixée au 15 septembre 2021 par ordonnance en date du 23 novembre 2020 et l'affaire a été fixée à plaider à l'audience de juge unique du 27 septembre 2021.

A l'issue des débats le jugement a été mis en délibéré et la date de mise à disposition au greffe indiquée aux parties comparantes.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Qualification :

L'intérêt du litige étant chiffré au-dessus du taux de ressort, le jugement est susceptible d'appel. Toutes les parties étant comparantes, il est contradictoire.

Qualité et intérêt pour agir de la sarl GALA :

La société prétend venir aux droits de la société locataire, la société AAB Assurances Aurore BOINO. Elle ne donne toutefois aucune précision sur les conditions dans lesquelles elle viendrait aux droit de cette dernière et ne produit aucune pièce justificative de cette situation.

Un extrait du registre du commerce et des sociétés qui révèle qu'il s'agit d'une société à responsabilité limitée dont le gérant est M. Adrien AURORE, exerçant une activité d'agent général d'assurance, n'apporte pas plus de précisions.

Toutefois, force est de constater que la défenderesse n'a soulevé aucune fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité ou d'intérêt pour agir.

D) Sur la demande au paiement de la somme de 72.254,78 euros

Aux termes de l'article L145-9 du code de commerce, *par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement (...)*

Ainsi, le congé peut être donné par l'une ou l'autre des parties pour l'arrivée du terme convenu, en respectant un préavis de six mois au moins.

Le congé est l'acte unilatéral par lequel le preneur manifeste son intention de ne pas renouveler le bail. Il met irrévocablement fin au bail à compter de la date du terme. Il ne peut être rétracté sans l'accord du bailleur.

En l'espèce, la SARL GALA a adressé au mandataire de Mme DELPIAS, l'agence Molière, sarl Diane, un courrier R.A.R en date du 16 septembre 2016 au terme duquel elle indique son intention de ne pas renouveler le bail à son terme fixé le 31 juillet 2017. Ce courrier comportait toutefois aussi la mention suivante : "la bonne nouvelle c'est que nous avons un repreneur, à ce jour, qui est d'accord pour prendre le local à la condition que le loyer reste en l'état (actuellement il est de 1100,87 €) et qu'un nouveau bail soit fait, mais cela est tout à fait normal étant dans la dernière année."

Le courrier se poursuit par la mention suivante «nous ne doutons pas que vous trouverez une opportunité à la continuité commerciale de ce local qui a fait l'objet de très importants travaux de notre part.

Je reste dans l'attente de votre réponse».

Les parties s'opposent sur la portée de ce courrier qui peut être interprété soit comme un congé mettant fin au bail à son terme de manière irrévocable, soit comme une demande d'agrément d'un projet de cession.

Il résulte du rappel des termes ci-dessus que le preneur, s'il indique son intention de mettre fin à son activité dans les lieux au terme du bail fait aussi part, dans ce même acte, de son intention de céder le droit au bail. Il sollicite en conclusion l'accord du bailleur dont il indique attendre la réponse.

Il ne peut donc être retenu que cet acte constituerait un congé par lequel le preneur manifeste de manière unilatérale et irrévocable son intention de ne pas renouveler le bail à son échéance.

Par la suite, Me CANET, avocat, a adressé à l'agence Molière un courrier daté du 4 novembre 2016 l'informant de ce que l'agence AAB cédait son droit au bail à une société Agence Europa Immobilier, la dite société ayant pour projet d'exercer un négoce de cigarettes électroniques et accessoires. Il sollicitait la confirmation de ce que le locataire était à jour du paiement des loyers et l'accord de la bailleuse en vue de l'établissement d'un avenant de renouvellement anticipé du bail.

La rédaction de ce courrier ne permet pas de comprendre si Me CANET intervenait en qualité de mandataire du preneur, de la bailleuse ou encore du cessionnaire du droit au bail. Il s'adresse au mandataire de la bailleuse en sollicitant l'accord de cette dernière. La sarl AAB, pour sa part, conteste être à l'origine de ce projet de cession, exposant que la candidature à la reprise du bail par la société AGENCE EUROPA IMMOBILIER a été suscitée par la bailleuse.

En tout état de cause, par courrier du 18 novembre 2016, Me GIULIERI, avocat de la bailleuse, a fait réponse en approuvant le principe d'une cession du droit de bail entre la société AAB et la société AGENCE EUROPA IMMOBILIER, moyennant un loyer annuel de 15 600 € (1 300 € par mois), sous réserve de la régularisation d'un avenant de renouvellement anticipé. Il précisait que cette autorisation était valable jusqu'au 31 janvier 2017, sous peine de caducité passé ce délai.

Il est constant que ce projet de cession n'a pas été poursuivi pour des raisons qui ne sont pas expliquées par les parties.

Il est toutefois établi qu'à ce stade la bailleuse ne s'opposait nullement au principe d'une cession de bail, même en considération d'un changement important d'activité, d'une activité d'intermédiaire d'assurance à une activité de négoce de cigarettes électroniques et accessoires.

La sarl AAB a ensuite conclu une promesse de cession de droit au bail au profit de M. PARISIEN, moyennant le versement d'une indemnité de pas de porte de 55 000 €, en vue de la poursuite et du renouvellement du bail pour un loyer mensuel ne pouvant excéder 1 300 €, montant égal à celui de la proposition présentée par l'agence EUROPA IMMOBILIER. M. PARISIEN poursuivait le projet d'exercer une activité de vente au détail de produit d'épicerie en vrac, sans emballage, et de produits d'entretien éco responsables et locaux.

La promesse était soumise à la seule condition suspensive de l'agrément du bailleur. Par courrier du 31 janvier 2017, Me GIULIERI informait Me LAROSA, conseil de la sarl AAB, du refus de Mme DELPIAS d'autoriser cette cession de bail sans cession de fonds de commerce compte tenu des activités que les acquéreurs souhaitent exercer dans les locaux.

Mme DELPIAS fait valoir à juste titre que l'article L. 145-16 code de commerce qui prévoit que *sont réputées non écrites, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent chapitre à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise*, ne prohibe pas les clauses soumettant la cession du droit au bail indépendamment de la cession du fonds de commerce à l'agrément du bailleur.

Le contrat de bail, prévoit en page 3 que *« le preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et après avoir obtenu, au préalable, l'accord exprès et par écrit du bailleur. Toutefois et, par exception, le preneur pourra céder ou apporter son droit au présent bail à toute société lui appartenant et ce, sans autorisation du bailleur »*. Il prévoit encore qu'en *« cas de cession préalablement autorisée par le bailleur, le preneur restera garant et répondant solidaire... »*

La société AAB ne conteste pas l'interprétation de cette clause selon laquelle la cession du droit au bail indépendamment d'une cession du fonds de commerce est soumise à l'agrément du bailleur. Elle soutient que la bailleuse a exercé abusivement sa faculté de refuser la cession.

Si, comme le soutient Mme DELPIAS, le bailleur peut refuser son agrément à un projet de cession de droit au bail hors le cas de la cession du fonds de commerce, c'est toutefois sous réserve de se comporter de bonne foi, c'est à dire notamment de ne pas exercer cette prérogative avec l'intention de nuire à son locataire et de pouvoir justifier d'un motif légitime pour s'opposer à la cession.

Or, la société AAB démontre que le local dont elle était locataire a été donné à bail à une sarl DIZAK, laquelle ayant dans les lieux son activité, ainsi que cela ressort de l'extrait du registre et des sociétés produit, ceci depuis le 1^{er} juin 2019, et qu'elle y exerce une activité d'épicerie générale, de produits russes, traiteur et restauration rapide.

Mme DELPIAS n'explique pas son refus d'agrément en janvier 2017 concernant un commerce d'épicerie en vrac, constituant un changement d'activité notable par rapport à celle d'intermédiaire d'assurance, pour un loyer qu'elle avait accepté dans son montant à l'occasion de l'acceptation du projet de cession au profit de l'agence EUROPA IMMOBILIER, puis son accord pour donner le même local à bail à une entreprise exerçant un commerce d'épicerie traiteur de produits de bouche russe, activité tout aussi différente de celle d'intermédiaire d'assurance qu'une activité d'épicerie en vrac.

Elle n'explique pas les raisons qui justifient selon elle le traitement différent d'un commerce d'épicerie de produits en vrac et de produits locaux, et d'un commerce d'épicerie russe.

Dès lors, elle ne démontre pas que son refus repose sur un motif légitime.

Par conséquent, la sarl GALA est bien fondée à demander réparation d'un refus d'agrément qui, faute de motif légitime est abusif.

La cession de bail était conclue sous la seule condition suspensive de l'accord du bailleur. Dès lors, en refusant abusivement son accord la bailleuse a causé un préjudice à la société locataire cédante constitué du pas de porte perdu soit 55 000 €.

En revanche, elle ne démontre pas le paiement des loyers subséquents dont elle demande le remboursement et sera déboutée. D'autre part, elle ne démontre pas la réalité d'un préjudice moral distinct qui justifierait selon elle l'allocation de 10 000 € à titre de dommages et intérêts.

II) Sur les autres demandes :

a) exécution provisoire :

Elle est de droit dans une procédure engagée après le 1^{er} janvier 2020. La nature de l'affaire ne justifie pas d'en écarter l'application.

b) Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, Mme DELPIAS, partie perdante au sens de ce texte, sera condamnée aux entiers dépens, dont distraction au profit de Me Renaud GIULIERI, avocat au barreau de Nice, sous sa due affirmation de droit.

c) Sur les frais irrépétibles

En application de l'article 700 1^o du code de procédure civile, dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

En l'espèce, Mme DELPIAS, qui supporte les dépens, sera condamnée à payer à la sarl GALA une somme qu'il est équitable de fixer à 1.000 euros au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort ;

CONDAMNE Madame Véra DELPIAS à payer à la SARL GALA la somme de 55 000 € (cinquante cinq mille euros) avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 19 décembre 2019 ;

DEBOUTE la Sarl GALA du surplus de ses prétentions ;

RAPPELLE que le jugement est de plein droit exécutoire non obstant appel ;

CONDAMNE Madame Véra DELPIAS à payer la somme de 1.000 € (mille euros) à la SARL GALA, au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Madame Véra DELPIAS aux entiers dépens ;

DIT que Me Renaud GIULIERI pourra recouvrer contre la partie condamnée aux dépens ceux dont il aurait fait l'avance sans en recevoir provision.

Et le président a signé avec le greffier.

LE PRÉSIDENT

LE GREFFIER