

5EME CHAMBRE CIVILE
SUR LE FOND

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE BORDEAUX
5EME CHAMBRE CIVILE

JUGEMENT DU 13 SEPTEMBRE 2022

51A

**N° RG : N° RG 20/07607 - N°
Portalis DBX6-W-B7E-UYQ3**

Minute n° 2022/00

AFFAIRE :

S.N.C. LES BASSINS A FLOTS

C/

Christophe VERNA

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors du délibéré

Monsieur Pierre GUILLOUT, Vice-Président
Madame Anne MURE, Vice-Président
Madame Anne-Marie HERNANDEZ, Magistrat à titre temporaire

Pascale BUSATO Greffier, lors des débats et Isabelle SANCHEZ Greffier lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 14 Juin 2022, tenue en rapporteur
Sur rapport de Madame Anne-Marie HERNANDEZ magistrat à titre temporaire conformément aux dispositions de l'article 805 du code de procédure civile

DEMANDERESSE :

S.N.C. LES BASSINS A FLOTS
27 rue Camille Desmoulins
92130 ISSY LES MOULINEAUX

Grosses délivrées
le

à
Avocats :
Me Sébastien BACH
la SELARL DUCASSE NICOLAS
SICET

représentée par Maître Aurore SICET de la SELARL DUCASSE
NICOLAS SICET, avocats au barreau de BORDEAUX, avocats
postulant

DEFENDEUR :

Monsieur Christophe VERNA
de nationalité Française
Les Hangars des quais 116 Quai de Bacalan
33000 BORDEAUX

représenté par Me Sébastien BACH, avocat au barreau de
BORDEAUX, avocat plaidant

La SNC Les Bassins à Flot bénéficiaire, à titre précaire et révocable, d'une autorisation d'occupation du domaine public pour les parcelles 'Les Hangars des Quais' à BORDEAUX, a consenti, le 29 juillet 2011, moyennant une redevance annuelle fixée à 1000 € HT payable d'avance, un contrat de sous-location jusqu'au 31 décembre 2023, à M. Christophe VERNA, pour une activité de facteur d'automates et de sculpteur.

En raison du caractère précaire et révocable de l'autorisation d'occupation ainsi que de domanialité publique des lieux, il est stipulé que les règles de droit commun en matière de location de locaux et emplacements extérieurs, les articles L.145-8 et suivants du Code de Commerce et l'article 1723 du Code Civil sont inapplicables audit contrat, régi par les seules dispositions contractuelles.

A la suite des retards et impayés des redevances, après vain commandement de payer visant la clause résolutoire en date du 5 mars 2020,

Par acte en date du 21 septembre 2020, au visa des articles 1103 et 1343-2 du Code Civil, la SNC a assigné M. VERNA en vue de voir, par décision n'écartant pas l'exécution provisoire :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire contractuelle pour défaut de paiement des redevances et charges,
- enjoindre à M. VERNA de produire une attestation d'assurance multirisque, en cours de validité, au titre des locaux occupés,
- le condamner à lui payer la somme de 20.099,37 € au titre des redevances impayées, échéance 2020 incluse, sauf à parfaire et jusqu'à parfaite libération des lieux, avec intérêt au taux légal à compter de la décision à intervenir, outre celle de 2.009,93 € au titre de la clause pénale,
- ordonner son expulsion et de tous les occupants de son chef, des lieux occupés,
- le condamner à une indemnité journalière d'occupation égale aux dernières redevances et charges jusqu'à la libération effective des lieux occupés matérialisée par la restitution des lieux vides et la remise des clés,
- ordonner la capitalisation des intérêts,
- ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde-meubles ou dans tout autre lieu au choix de la SNC, aux seuls frais, risques et périls du défendeur et ce, en garantie de toutes sommes qui pourront être dues
- le condamner à la somme de 2000 € au titre de l'article 700 CPC et aux entiers dépens.

En ses conclusions signifiées par voie électronique le 23 novembre 2021, la SNC fait valoir que sa créance correspond à des échéances impayées depuis 2018, soit 6.839,98 €, 6.886,56 € et 6.896,17 €, de l'assurance 2017 pour 159,98 € et des intérêts de retard à hauteur de 2329,62 €, outre les pénalités de retard contractuellement convenues, après déduction faite du remboursement du montant de l'assurance contractée par elle-même pour 2018 et 2019, soit 248,40 € et de deux virements de 1281,36 € et 1.234,78 €.

Elle oppose aux contestations de M. VERNA :

- quant au caractère erroné du décompte locatif :
 - l'absence de preuve rapportée du paiement indu et annuel, pendant 7 ans, de la

somme de 160 € au titre d'une assurance qui ne saurait lui être imputable, soit 1120 €, de même que la prescription applicable depuis l'échéance 2016 et l'imputation au crédit de son décompte locatif, de la cotisation pour les années 2018 à 2020, conformément aux dispositions contractuelles,

- au regard des dispositions contractuelles, et notamment des articles 5 et 20-2 du contrat, la production de l'ensemble des factures et justificatifs, pour les charges et la taxe foncière, avec pour cette dernière, proratisation pour le 118 quai Bacalan, siège de l'activité du défendeur, et ce, après mission confiée à un cabinet expert pour vérification,

- ces mêmes dispositions contractuelles et l'article 260-2° du CGI, s'agissant de l'assujettissement à la TVA

- la réunion des conditions d'application de la pénalité contractuelle.

- son absence de mauvaise foi dans la délivrance du commandement de payer intervenu 3 ans après le premier incident de paiement,

- les dispositions de l'article 2 du contrat quant à l'absence de recours possible du sous-locataire pour l'état de l'immeuble et l'impossibilité, pour celui-ci, de suspendre le paiement des loyers à défaut de preuve valablement rapportée d'une impossibilité totale d'utiliser les lieux,

Pour maintenir l'ensemble de ses demandes, solliciter le débouté de celles formées par M. VERNA et lui enjoindre de produire une attestation d'assurance en cours de validité sous astreinte de 100 € par jours de retard

En ses conclusions signifiées par voie électronique le 15 février 2022, M. VERNA, sans contester ses obligations contractuelles quant à la redevance annuelle et sa quote-part due des impôts, taxes, charges et prestations afférents aux locaux loués, fait valoir, au visa des articles 1353 et 1363 du Code Civil, que ne sont pas justifiés :

- les somme de 159,98 € pour l'assurance 2017, de même que disposant de sa propre assurance, l'imputation de la demande la somme de 1120 € au débit de son compte depuis 7 ans, en justifiant de sa souscription d'une assurance multirisque, de même qu'à défaut de communication d'avis de taxe foncière relatif au 116 quai de Bacalan, le calcul de la quote-part de celle-ci, pour justifier de ses règlements de 1234,78 € le 26 juillet 2018 et de 1281,36 € le 12 juin 2019 libératoires, à défaut de tous justificatifs, de ses obligations et ce, sans impact possible de la TVA

- les pénalités contractuellement prévues au regard du caractère indu des sommes sollicitées, de l'absence de courrier recommandé préalable et de leur disproportion

Il oppose :

- la mauvaise foi de la SNC prévalant à la délivrance du commandement de payer empêchant l'acquisition de la clause résolutoire et par voie de conséquence, son expulsion, la fixation d'une indemnité d'occupation, l'autorisation de transport et de séquestration des meubles et objets garnissant les lieux,

- l'historique de son installation, des procédures l'ayant opposé au Port Autonome de BORDEAUX et à EIFFAGE avant contrat intervenu avec la SNC, laquelle n'a jamais entretenu le bâtiment, le rendant insalubre

Pour solliciter, le rejet de l'ensemble des demandes de la SNC, l'annulation des mises en demeure des 28 janvier 2019, 5 juin 2019, 21 juin 2019 et 21 janvier 2020, du commandement de payer du 5 mars 2021, à titre reconventionnel, la condamnation de la SNC à lui verser la somme de 1120 € au titre des paiements indus de quote-part d'assurance et en toute hypothèse sa condamnation à la somme de 3500 € au titre de l'article 700 CPC et aux entiers dépens dont

distraktion au bénéfice de Me Sébastien BACH, conformément à l'article 699 du CPC, et ce, par décision écartant l'exécution provisoire.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 25 mai 2022.

MOTIFS DU JUGEMENT

Vu l'article 1103 du Code Civil, seul applicable aux faits de l'espèce

Sur la demande au titre du loyer, des charges, taxes et intérêts de retard

Etant préalablement précisé qu'il est justifié par la SNC de la localisation des locaux, objet du litige, au 118 quai de Bacalan à Bordeaux, s'agissant notamment des parcelles GK 17 à GK 20 visées au contrat de sous-location et que la contestation élevée par M. VERNA quant à l'adresse de ceux-ci au 116 quai de Bacalan n'a pas lieu de prospérer, la seule production d'un avis d'imposition datant de 1999 ne permettant pas de remettre en cause ladite localisation et dénomination des parcelles.

Etant de même rappelé que M. VERNA ne justifie que de ses règlements de 1234,78 € le 26 juillet 2018 et de 1281,36 € le 12 juin 2019.

Au regard du décompte produit par la SNC et des contestations élevées par M. VERNA :

- s'agissant de la somme de 1120 € au titre du montant de l'assurance mis à sa charge, soit 160 €/an depuis 7 ans :

Outre l'absence de preuve rapportée par M. VERNA quant au paiement de ladite somme annuelle, force est de constater que par application des dispositions de l'article 2224 du Code civil, la prescription s'applique aux échéances antérieures à celle de 2016.

S'il est justifié par la SNC de l'imputation au crédit des décomptes locatifs 2018, 2019 et 2020, des reprises de provisions sur charges à ce titre, la somme de 159,98 € portée au débit du décompte 2017 n'est étayée par aucune pièce probante et devra être défalquée du montant de la créance. M. VERNA étant débouté du surplus de ses demandes à ce titre.

- s'agissant de la taxe foncière non réglée par M. VERNA depuis l'échéance juillet 2018 : dès lors qu'il est versé par la SNC les avis d'imposition pour les taxes foncières 2018 et 2019 et justifié, selon relevé individuel au nom de M. VERNA, de l'occupation de 180 tantièmes pour une base de 13124 tantièmes (pièce 20 de la SNC), sa contestation quant à un calcul de quote-part non explicité ne peut prospérer et contrairement à ses allégations, les sommes sont effectivement dues conformément aux dispositions contractuellement convenues.

- s'agissant de l'assujettissement à la TVA des sommes dues au titre de la redevance et de tout accessoire, les dispositions contractuellement convenues de l'article 5 du contrat ne permettent aucune contestation après option préalablement exercée par le sous-locataire conformément à celles de l'article 260-2° du CGI.

- s'agissant des intérêts de retard : Dès lors que par application des dispositions de l'article 5 du contrat, à défaut de règlement d'avance de la redevance annuelle, les intérêts des retard seront calculés au taux de base des principales banques françaises majoré de 2,5 %, sans possibilité de remise sur ceux-ci, leur imputation au décompte locatif pour la somme de 2329,62 € est justifiée,

Soit in fine, au titre du décompte locatif, la somme de 19.939,99 € pour laquelle la demande est recevable

Sur la demande au titre de la clause pénale

L'article 15 du Contrat stipule qu'à défaut de paiement d'une redevance (y compris les charges et frais accessoires) à son échéance et 8 jours après l'envoi au sous-locataire d'une LRAR

restée sans effet, valant mise en demeure, une majoration limitée à 10 % des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce, indépendamment des intérêts de retard prévus.

Il est justifié par la SNC des mises en demeure en date des 28 janvier et 5 juin 2019 (au titre de 2017 et 2018), 21 juin 2019 (après règlement de la somme de 1281,36 €), 21 janvier 2020 (après appel 2019 et régularisation de charges) et ce, avant commandement de payer visant la clause résolutoire du 5 mars 2020, demeurée vaines à l'exception d'un courriel en date du 2 juillet 2019 visant des textes inapplicables au cas d'espèce et des allégations dénuées de tout fondement.

S'il est exact qu'après dégrèvement puis avis complémentaires d'imposition en 2020, la SNC a réintégré ceux-ci au décompte locatif, le principe même d'un arriéré ne peut être remis en question à défaut pour M. VERNA de s'être acquitté de tout paiement au titre de la taxe foncière depuis l'échéance de 2018.

A défaut de caractère manifestement excessif, il y a lieu de faire application de la clause pénale et ce, pour le montant de 1.993,99 €.

Sur la clause résolutoire, la demande d'expulsion et de fixation d'une indemnité d'occupation.

L'article 16 du contrat prévoyant la résiliation de plein droit de la sous-location à défaut de paiement intégral d'une seule redevance (y compris les charges et frais accessoires) à son échéance et un mois après sommation de payer (...) restée sans effet,

Il y a lieu de dire que l'acquisition de ladite clause est intervenue à la date du 17 juillet 2020, après signification du commandement au domicile du destinataire, caractérisé par le nom de celui-ci sur la boîte à lettres, le 5 mars 2020 et application des ordonnances des 25 mars et 17 avril 2020.

M. VERNA étant depuis cette date occupant sans droit ni titre des lieux, il convient de le condamner à une indemnité journalière d'occupation égale aux dernières redevances et charges à compter de cette date et jusqu'à libération effective des lieux, après restitution de ceux-ci vides de tous objets et agencements et remise des clés.

Il convient de même d'ordonner son expulsion desdits lieux ainsi que de tous occupants de son chef

Et ce, sans pour autant faire droit à la demande de transport et séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde-meubles dès lors que l'indemnité journalière d'occupation est due jusqu'à parfaite libération des lieux vides et remise des clés.

Sur la contestation de M. VERNA relative à l'insalubrité des lieux et de son défaut de jouissance paisible de ceux-ci

S'il est fait état par M. VERNA de divers griefs envers la SNC de ce chef, aucun n'est pour autant valablement rapporté et aucune demande d'indemnisation d'un quelconque préjudice valablement chiffrée.

Sur la capitalisation des intérêts

Il y a lieu de l'ordonner dans les conditions prévues par l'article 1343-2 du Code Civil

Sur l'exécution provisoire

Aucun élément ne commande ni ne justifie de l'écarter de la présente décision

Sur l'article 700 du CPC et les dépens

Il sera alloué la somme de 1000 € à la SNC, M. VERNA supportant les entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant en audience publique par jugement contradictoire rendu en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Condamne M. Christophe VERNA à payer à la SNC Les Bassins à Flot la somme de 19.939,99 € assortie des intérêts au taux légal à compter de la présente décision, au titre des redevances et charges impayées, échéance de juillet 2020 incluse,

Le condamne à lui payer la somme de 1.993,99 € au titre de la clause pénale.

Constate l'acquisition de la clause résolutoire du contrat de sous-location à la date du 17 juillet 2020 et dit qu'à compter de cette date, M. VERNA est occupant sans droit ni titre des lieux objet dudit contrat,

Fixe l'indemnité journalière d'occupation égale aux dernières redevances et charges à compter de cette date et jusqu'à libération effective des lieux, après restitution de ceux-ci vides de tous objets et agencements et remise des clés.

Déboute la SNC de sa demande de transport et séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde-meubles,

Ordonne l'expulsion des lieux objet du contrat de sous-location, de M. VERNA ainsi que de tous occupants de son chef,

Ordonne la capitalisation des intérêts dans les conditions prévues par l'article 1343-2 du Code Civil

Déboute M. VERNA de l'intégralité de ses demandes et prétentions,

Dit n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la présente décision,

Condamne M. Christophe VERNA à payer à la SNC la somme de 1000 € par application des dispositions de l'article 700 CPC,

Le condamne aux dépens

Le présent jugement a été signé par Monsieur Pierre GUILLOUT Vice-Président et par Madame SANCHEZ Isabelle, Greffier.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT