CA Paris 4-10-2017 n° 15/20827, SARL Sté des couverts de Mouroux c/ Sté Elysées Pierre

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 04 OCTOBRE 2017

(n° , 11 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/20827

Décision déférée à la Cour : Jugement du 10 Septembre 2015 - Tribunal de Grande Instance de Paris - RG n° 13/06675

APPELANTE

SARL SOCIÉTÉ DES COUVERTS DE MOUROUX prise en la personne de ses représentants légaux

Immatriculée au RCS de Chaumont sous le numéro 542 053 350

2 rue Lavoisier

Zone Industrielle

52800 NOGENT

Représentée par Me Guillaume DAUCHEL de la SELARL Cabinet SEVELLEC, avocat au barreau de PARIS, toque : W09, avocat postulant

Assistée de Me Philippe BUSSILLET de la SCP SAINT AVIT BUSSILLET, avocat au barreau de LYON, avocat plaidant substitué par Me Anne Sophie BAYLE, avocat au barreau de LYON, toque : 2796

INTIMÉES

Société ELYSÉES PIERRE représentée par son gérant la Société HSBC REIM (France), SA, dont le siège social est 15 rue Vernet - 75008 PARIS

Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 334 850 575

103 avenue des Champs Elysées

75008 PARIS

Représentée par Me François TEYTAUD, avocat au barreau de PARIS, toque : J125, avocat postulant

Assistée de Me Guillaume GOURDIN du CABINET SMILEVITCH & ASSOCIÉS, avocat au barreau de PARIS, toque : R122

Société civile RIVOLI AVENIR PATRIMOINE prise en la personne de ses représentants légaux

Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 440 388 411

91-93 boulevard Pasteur

75015 PARIS

Représentée par Me Florence VILAIN de l'AARPI MPGV, avocat au barreau de PARIS, toque : R098

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 28 Juin 2017, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Agnès THAUNAT, présidente, chargée d'instruire l'affaire, laquelle a été préalablement entendue en son rapport, et devant, Madame Marie Brigitte FREMONT, conseillère.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de

Madame Agnès THAUNAT, présidente

Madame Marie Brigitte FREMONT, conseillère

Madame Sophie R., conseillière

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Anaïs CRUZ

ARRÊT

- contradictoire,

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile,

- signé par Madame Agnès THAUNAT, présidente et par Madame Anaïs CRUZ, greffier présent lors du prononcé.

******

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 4 janvier 2006, la société Lion SCPI aux droits de laquelle vient désormais, depuis le 11 décembre 2006, la S. E. Pierre, a donné à bail commercial à la SARL des Couverts de Mouroux des locaux à usage exclusif de bureaux et vente en gros et au détail de tous produits relatifs aux arts de la table et à l'équipement de la maison, dépendant d'un immeuble 'Le Magellan' situé I/3 rue Jean M. à Schiltigheim (67300) pour une durée de neuf ans à compter du 15 janvier 2006 pour se terminer le 14 janvier 2015.

Par acte extrajudiciaire du 19 avril 2012, la SARL des Couverts de Mouroux a fait signifier à la société Lion SCPI un congé pour le 14 janvier 2013.

Par acte extrajudiciaire du 12 février 2013, la S. E. Pierre a fait délivrer à la SARL des Couverts de Mouroux un commandement de payer la somme de 11.092,22 euros TTC au titre des loyers et provisions pour charges dus en exécution du bail, selon décompte arrêté au 8 février 2013.

Par acte d'huissier de justice du 23 avril 2013, la S. E. Pierre a assigné la SARL des Couverts de Mouroux aux fins de voir dire et juger nul et de nul effet le congé délivré par sa locataire à la société Lion SCPI le 19 avril 2012 pour le 14 janvier 2013. La S. E. Pierre sollicite également la condamnation de la SARL des Couverts de Mouroux à lui payer la somme de 22.723,32 euros au titre des loyers et charges arriérés arrêtés au 11 avril 2013. Elle sollicite enfin la condamnation de la SARL des Couverts de Mouroux à lui payer la somme de 5000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Par acte extrajudiciaire du 31 mai 2013, la SARL des Couverts de Mouroux a fait signifier à la S. E. Pierre un congé pour le 14 janvier 2014.

Les deux instances ont été jointes par ordonnance du juge de la mise en état du 28 avril 2014.

Par jugement du 10 septembre 2015, le Tribunal de grande instance de Paris a

- DIT ET JUGE que le congé signifié le 19 avril 2012 par la SARL des Couverts de Mouroux à la société Lion SCPI, n'a pas été délivré à l'entité juridique qui avait la qualité de bailleur à cette date;

- DIT ET JUGE que la signification de cet acte équivaut donc à une absence de congé pour le 14 janvier 2013 et déclare ce congé nul et de nul effet;

- DIT ET JUGE que seul le congé signifié le 31 mai 2013 à la S. E. Pierre pour le 14 janvier 2014 a pu produire effet;

- DIT ET JUGE que la SARL des Couverts de Mouroux est débitrice à 1'égard de la S. E. Pierre de la somme de 45 880, 97 euros TTC au titre d'un arriéré de loyers, charges et autres accessoires;

- DIT ET JUGE que la SARL des Couverts de Mouroux est débitrice à l'égard de la S. E. Pierre de la somme de 4200 euros TTC au titre des travaux de remise en état;

- DIT que ces deux sommes se compensent avec la somme de 7057 euros représentant le dépôt de garantie versé par la SARL des Couverts de Mouroux;

- En conséquence, CONDAMNE la SARL des Couverts de Mouroux à payer à la S. E. Pierre la somme de 43 023, 97 euros TTC;

- DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes;

- CONDAMNE la SARL des Couverts de Mouroux à payer à la S. E. Pierre et à la S. Rivoli Avenir Patrimoine chacune la somme de 4500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

- ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision;

- CONDAMNE la SARL des Couverts de Mouroux aux dépens qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de Maître Florence VILAIN.

La SARL SOCIETE DES COUVERTS DE MOUROUX a interjeté appel du jugement par

déclaration du 20 octobre 2015.

Dans ses dernières conclusions, signifiées le 26 avril 2016, la SARL SOCIETE DES COUVERTS DE MOUROUX demande à la cour de

Réformant le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Paris le 10 septembre 2015,

- DIRE ET JUGER que le congé signifié le 19 avril 2012 par la société DES COUVERTS DE MOUROUX à la SCI LION SCPI est parfaitement valable et doit produire ses pleins effets ;

- DÉBOUTER en conséquence la société ELYSEESS PIERRE de l'ensemble de ses demandes;

A titre subsidiaire,

- DIRE ET JUGER qu'en s'abstenant d'aviser la société DES COUVERTS DE MOUROUX du changement de propriétaire, et de la nécessité de délivrer un nouveau congé, la société ELYSEESS PIERRE a commis une faute ;

- DIRE ET JUGER que cette faute a causé à la société DES COUVERTS DE MOUROUX un préjudice caractérisé par l'obligation dans laquelle elle se trouve de payer les loyers jusqu'à la libération des lieux ;

- PRENDRE ACTE de ce que la société E. PIERRE de ce qu'elle ramène sa demande au titre des loyers et charges à 45.833,27 €,

- CONDAMNER en conséquence la société E. PIERRE à verser à la société DES COUVERTS DE MOUROUX, à titre de dommages et intérêts, la somme de 45.833,27 € correspondant au montant des loyers réclamés par cette dernière ;

A titre encore plus subsidiaire,

- 'DIRE ET JUGER qu'en s'abstenant d'alerter la société DES COUVERTS DE MOUROUX sur le fait qu'elle jugeait le congé irrégulièrement délivré, la société LION SCPI aux droits de laquelle vient la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE a commis une faute ;

- 'DIRE ET JUGER que cette faute a causé à la société DES COUVERTS DE MOUROUX un préjudice caractérisé par l'obligation dans laquelle elle se trouve de payer les loyers jusqu'à la libération des lieux ;

- 'CONDAMNER en conséquence la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, venant aux droits de la société LION SCPI, à relever la société DES COUVERTS DE MOUROUX de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre,

En tout état de cause,

- DÉBOUTER la société E. PIERRE de sa demande au titre de la remise en état des lieux;

- DÉBOUTER la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive,

- CONDAMNER la société E. PIERRE à rembourser à la société DES COUVERTS DE MOUROUX la somme de 7.057 € en remboursement du dépôt de garantie versé lors de l'entrée dans les lieux,

- CONDAMNER la société E. PIERRE à verser à la société DES COUVERTS DE MOUROUX la somme de 6.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

- CONDAMNER la société E. PIERRE en tous les dépens.

Dans ses dernières conclusions, signifiées le 1er mars 2016, la SOCIETE ELYSEES PIERRE demande à la cour de

- DÉBOUTER la Société DES COUVERTS DE MOUROUX de son appel.

En conséquence,

- CONFIRMER le jugement entrepris en ce qu'il a dit et jugé nul et de nul effet le congé signifié par la Société DES COUVERTS DE MOUROUX à la Société LION SCPI le 19 avril 2012 et en ce qu'il a dit et jugé que seul le congé signifié le 31 mai 2013 à la Société ELYSEESS PIERRE pour le 14 janvier 2014 a pu produire effet.

- CONFIRMER le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la Société DES COUVERTS DE MOUROUX du surplus de ses demandes.

- CONFIRMER le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la Société DES COUVERTS DE MOUROUX à payer à la Société ELYSEES PIERRE la somme de 4.500 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

- REFORMER le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la Société DES COUVERTS DE MOUROUX à payer à la Société ELYSEES PIERRE la somme de 45.880,97 € TTC au titre de l'arriéré de loyers et charges et autres accessoires.

Statuant de nouveau, pour tenir compte de la reddition des charges et impôts 2014,

- RAMENER cette condamnation à la somme de 45.833,27 € TTC,

- REFORMER le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la Société DES COUVERTS DE MOUROUX à payer à la Société ELYSEES PIERRE la somme de 4.200 € TTC au titre des travaux de remise en état.

Statuant de nouveau,

- PORTER cette condamnation à la somme de 4.467,60 € TTC.

En conséquence,

Vu la compensation à opérer avec le dépôt de garantie,

- CONDAMNER la Société DES COUVERTS DE MOUROUX à payer à la Société ELYSEES PIERRE la somme de 43.243,87 € TTC.

- CONDAMNER la Société DES COUVERTS DE MOUROUX à payer à la Société ELYSEES PIERRE la somme de 4.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- CONDAMNER la Société DES COUVERTS DE MOUROUX en tous les dépens, dont distraction au profit de Maître Teytaud, dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions, signifiées le 29 février 2016, la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE demande à la cour de

- CONFIRMER en toutes ses dispositions le jugement rendu par le Tribunal de Grande

Instance de PARIS le 10 septembre 2015,

Y ajoutant,

- 'CONDAMNER la société DES COUVERTS DES MOUROUX à verser à la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (venant aux droits de la société LION SCPI) la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts, pour procédure abusive,

- 'CONDAMNER la société DES COUVERTS DES MOUROUX à verser à la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (venant aux droits de la société LION SCPI) la somme de 5.000 euros par application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, au titre des frais irrépétibles d'appel engagés,

- 'S'entendre CONDAMNER la société DES COUVERTS DES MOUROUX aux entiers dépens d'appel dont droit de recouvrement direct au profit de Maître Florence VILAIN, Avocat, sous son affirmation de droit.

La SARL SOCIETE DES COUVERTS DE MOUROUX, appelante a principalement soutenu que

Pour condamner la société DES COUVERTS DE MOUROUX à régler à la société ELYSEESS PIERRE les loyers pour la période du 15 janvier 2013 au 14 janvier 2014, le tribunal a considéré comme indifférente la vente intervenue le 11 décembre 2006 entre la société LION SCPI bailleur initial et la S. E. PIERRE. Le tribunal a également considéré que ni la société E. PIERRE ni la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, venant aux droits de la société LION SCPI, n'avaient l'obligation d'alerter le locataire sur le fait que le congé délivré entre les mains de la société LION SCPI était dénué de valeur.

Tout d'abord, la société preneuse précise qu'elle n'a jamais été avertie du fait que la société LION SCPI aurait vendu les locaux, objets du contrat de bail, à la société E. PIERRE. Elle ajoute que les conditions particulières du contrat, par dérogation à l'article 145-4, du code de commerce prévoyaient la possibilité de notifier congé pour chaque échéance anniversaire du contrat. Ainsi, elle prétend que le congé est pleinement valable et doit produire ses pleins effets.

L'appelante se justifie en précisant que si effectivement, elle a échangé différentes correspondances avec la société HSBC, présentée aujourd'hui comme mandataire de la société E. PIERRE, la société HSBC ne l'a pas averti du changement de bailleur. De plus, aucun avenant au contrat de bail du 4 janvier 2006, seul acte pouvant formaliser une substitution de propriétaire, n'a été régularisé.

A titre subsidiaire, l'appelante argue d'une faute contractuelle de la société E. Pierre. L'appelante conteste ainsi la position retenue par le tribunal selon laquelle cette absence d'obligation d'information ne créerait pas d'obligation insurmontable à la charge de la société DES COUVERTS DE MOUROUX. Elle en déduit que cette argumentation méconnaît le droit des contrats et l'obligation de bonne foi et de loyauté édictée par l'article 1134 du code civil.

Il ressort des pièces du dossier que la société LYON SCPI, destinataire du congé, l'a immédiatement transmis à la société E. PIERRE, nouveau propriétaire des locaux et que cette dernière s'est cependant abstenue d'alerter la société DES COUVERTS DE MOUROUX sur le

changement de bailleur. L'appelante avance ainsi que le fait pour la société E. PIERRE de ne l'avoir pas alerté , présente indiscutablement un caractère fautif. Elle conclut qu'il serait en tout état de cause

anormal que puisse être reproché à la société DES COUVERTS DE MOUROUX de n'avoir pas délivré le congé au réel propriétaire de l'immeuble alors qu'il est avéré qu'au mépris de ses propres obligations contractuelles, la société E. PIERRE s'est abstenue de l'aviser de la cession par lettre recommandée avec accusé de réception.

A titre subsidiaire, la société DES COUVERTS DE MOUROUX reproche à la société E. PIERRE de ne pas l'avoir alerté sur le fait que le congé avait été délivré à l'ancien propriétaire de l'immeuble, la privant ainsi de la possibilité de régulariser l'acte. Si d'aventure il apparaissait que la société E. PIERRE n'a effectivement pas été informée du congé avant le mois de décembre 2012, comme elle le prétend, la société LION SCPI se trouverait alors responsable du préjudice subi (constitué par l'obligation de payer les loyers jusqu'à la prochaine échéance du bail). En n'informant pas son co contractant ou en n'ayant pas, à tout le moins, transféré le congé à son successeur, elle n'a pas respecté son obligation de loyauté et a empêché l'appelante de faire délivrer un nouveau congé.

La SOCIETE ELYSEES PIERRE demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré nul et de nul effet le congé signifié par la société DES COUVERTS DE MOUROUX, elle demande sa réformation concernant la condamnation du preneur à une somme de 4.200 € TTC au titre des travaux de remise en état.

En effet, l'intimée soutient que faute d'avoir été délivré à la Société ELYSEES PIERRE, nouveau bailleur venu aux droits de la Société LION SCPI depuis le 11 décembre 2006, ledit congé est nul et de nul effet. Elle précise que la jurisprudence est en effet constante pour rappeler que le congé doit, sous peine d'être privé d'effet, être signifié à l'actuel bailleur et non au propriétaire antérieur. S'agissant d'une irrégularité de fond, elle entraîne la nullité du congé.

L'intimée soutient encore que la preneuse ne peut prétendre à la validité du congé au seul motif que celle ci n'aurait pas été informée du changement de propriétaire des lieux. Au surplus, aucun texte ne fait obligation au bailleur d'informer le locataire de la vente de l'immeuble. Mais en tout état de cause, l'intimée prétend avoir pris soin d'informer la Société DES COUVERTS DE MOUROUX qu'elle était devenue propriétaire des locaux depuis le 11 décembre 2006 et ce par correspondance du 29 décembre 2006, ce qu'elle rappelait dans une seconde correspondance du 6 février 2008.

De plus, l'intimée fait valoir que la Société DES COUVERTS DE MOUROUX a réglé depuis le changement de propriétaire en janvier 2007 (et jusqu'en décembre 2012, date après laquelle elle a cessé tous règlements) ses loyers et charges et impôts, par chèque ou virement, directement sur le compte bancaire de la Société ELYSEES PIERRE, ce qui confirme sa parfaite connaissance de l'identité de son nouveau bailleur.

L'intimée conteste également l'argument de la preneuse selon lequel la clause d'élection de domicile du bail l'obligerait, même en cas de changement d'identité du bailleur, à délivrer son congé au bailleur désigné au bail. Au contraire, sous le vocable "bailleur", il est naturellement fait référence au propriétaire des lieux au jour de la signification de l'acte qui lui est destiné. La clause d'élection de domicile a ainsi naturellement vocation à s'appliquer à chaque bailleur successif se substituant l'un à l'autre.

L'intimée conclut encore au rejet de la demande subsidiaire de dommages intérêts de la société DES COUVERTS DE MOUROUX fondée sur une prétendue faute contractuelle de la société E. PIERRE.

La société E. PIERRE fait observer qu'à réception du courrier électronique de la Société DES COUVERTS DE MOUROUX du 20 décembre 2012, lui adressant copie du congé litigieux, elle a immédiatement attiré son attention sur l'erreur commise, ce qui a permis à la Société DES COUVERTS DE MOUROUX de délivrer un nouveau congé en bonne et due forme pour la prochaine échéance du bail. Aucune faute ne peut donc être reprochée à la Société ELYSEES

PIERRE sur le fondement de son obligation de bonne foi et de loyauté.

La société E. PIERRE demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société DES COUVERTS DE MOUROUX au paiement des loyers et charges arriérés (45 880,97 €). Cependant, pour tenir compte de la reddition des charges, la Cour réformera le jugement entrepris et condamnera la Société DES COUVERTS DE MOUROUX à payer à la Société ELYSEES PIERRE la somme de 45.833,27 € TTC au titre des loyers et charges dus en exécution du bail du 4 janvier 2006 arrêtés au 14 janvier 2014.

La société E. PIERRE demande encore la condamnation de la société DES COUVERTS DE MOUROUX au coût des travaux de remise en état des lieux. Contestant les retranchements opérés par le tribunal, l'intimée demande la réformation du jugement entrepris et ainsi la condamnation de la Société DES COUVERTS DE MOUROUX au titre du coût des travaux de remise en état des lieux à la somme de 4.467,60 € TTC.

La SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE, demande la confirmation du jugement en ce qu'il a débouté la société DES COUVERTS DES MOUROUX de toutes ses demandes formées à l'encontre de la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE.

Elle précise ainsi qu'aux termes de l'acte de vente régularisé avec la société ELYSEESS PIERRE, cette dernière a pris à l'égard de la société LION SCPI l'engagement de notifier aux différents locataires la mutation de l'immeuble en sa faveur. Elle avance également que contrairement à ce que prétend la société des COUVERTS DE MOUROUX, conformément aux engagements souscrits dans l'acte de vente, la société E. PIERRE a informé la société DES COUVERTS DE MOUROUX de la mutation intervenue et ce à plusieurs reprises. La société DES COUVERTS DE MOUROUX prétend encore que la société E. PIERRE avait l'obligation de l'informer de la mutation de l'immeuble en sa faveur par courrier recommandé, ce qui n'a pas été fait. La SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE fait au contraire observer que la société DES COUVERTS DE MOUROUX, par application de l'article 1165 du code civil, ne saurait se prévaloir des stipulations d'un contrat auquel elle n'était pas partie. Elle précise encore que la société DES COUVERTS DE MOUROUX ne saurait prétendre qu'elle n'a pas été alertée de ce changement de propriétaire, dès lors qu'elle a été rendue destinataire des échéances de loyers et charges afférents aux locaux loués depuis le 1er janvier 2007 et qu'elle s'est acquittée de ceux ci entre les mains de la société E. PIERRE.

L'intimée avance enfin que la société DES COUVERTS DES MOUROUX n'établit encore nullement l'existence d'une faute contractuelle susceptible d'engager la responsabilité de la société concluante.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 26 avril 2017

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la nullité du congé délivré le 19 avril 2012

Selon les conditions particulières du bail du 4 janvier 2006 et par dérogation à l'article 2 des conditions générales, le bailleur accorde au preneur la faculté de dénoncer le bail annuellement, à

chaque date anniversaire, en prévenant le bailleur avec un préavis de six mois par acte extrajudiciaire.

Il est constant qu'en l'absence de disposition du statut des baux commerciaux relative au destinataire du congé et de stipulation du bail, le locataire doit adresser son congé au bailleur ou à son mandataire lorsque celui ci dispose d'un pouvoir spécial. La signification du congé à une autre personne équivaut à l'absence de congé.

Ainsi que l'ont rappelé les premiers juges, en cas de changement de propriétaire bailleur, aucune disposition du statut des baux commerciaux ne prescrit au bailleur d'informer le locataire de ce changement, sans préjudice toutefois d'une stipulation contractuelle contraire.

En l'espèce, aucune stipulation du bail ne met à la charge du bailleur l'obligation d'avertir le preneur en cas de vente du bien.

Le bien donné en location a été vendu par acte du 11 décembre 2006. Il importe peu qu'aux termes de cet acte le vendeur se soit engagé à notifier au preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception la mutation de l'immeuble en sa faveur, cette stipulation n'ayant d'effet qu'entre les propriétaires successifs et non dans les relations entre preneur et bailleur, en vertu de l'effet relatif des contrats.

De plus, ainsi que l'ont relevé les premiers juges alors même qu'aucune disposition légale ou réglementaire du statut des baux commerciaux ni aucune stipulation du bail ne fait obligation au bailleur ne notifier au preneur le changement de propriétaire il résulte des pièces produites aux débats, que les loyers ont été appelés par HSBC mandataire du bailleur, pour le compte de la S. E. PIERRE, les documents adressés à la société DES COUVERTS MOUROUX, précisant en en tête 'HSCBC pour le compte d. Pierre' et demandant de libeller le chèque à l'ordre de 'E. Pierre'(pièce 5 d. Pierre).

Ainsi que l'ont relevé les premiers juges, la société DES COUVERTS MOUROUX ne peut valablement soutenir que la stipulation contractuelle prévoyant une élection de domicile pour le bailleur à son siège social, impliquait qu'elle délivre le congé au siège social de la société LION SCPI, ladite élection de domicile ne signifiant nullement, en l'absence de tout autre élément, que tout congé devrait être signifié à la personne qui avait la qualité de propriétaire bailleur lors de la conclusion du bail, en dépit d'éventuels changements de propriétaires survenus par la suite.

Dès lors, c'est à juste titre que les premiers juges ont décidé que le congé du 19 avril 2012 signifié à la société LION SCPI n'a pas été signifié à l'entité juridique qui avait la qualité de bailleur à cette date. La signification de cet acte équivaut donc à une absence de congé pour le 14 janvier 2013 et sera déclaré nul et de nul effet. Seul le congé signifié le 31 mai 2013 à la S. E. PIERRE pour le 14 janvier 2014 a pu produire effet.

Sur les dommages intérêts réclamés par la SARL DES COUVERTS MOUROUX à l'encontre de la S. E. PIERRE

Ainsi que l'ont noté les premiers juges, aucune faute tirée de l'absence de notification à la SARL DES COUVERTS MOUROUX, par lettre recommandée avec avis de réception de la cession intervenue le 11 décembre 2006 entre la société LION SCPI et la S. E. PIERRE, ne peut être reprochée à la S. E. PIERRE. De même, il ne peut être reproché à la S. E. PIERRE de n'avoir pas informé la SARL DES COUVERTS MOUROUX de la nécessité de lui délivrer un nouveau congé, puisqu'elle n'est pas tenue d'une obligation de conseil envers son locataire.

La SARL DES COUVERTS MOUROUX ne peut enfin soutenir que l'obligation pour le locataire de vérifier l'identité du bailleur à la date du congé constituerait une atteinte au principe de l'égalité

de traitement dans la mesure où en l'espèce, la diligence qui pesait sur la SARL consistait à vérifier auprès d'HSBC l'identité du bailleur, diligence comme l'ont noté les premiers juges qui n'était pas disproportionnée.

Dans ces conditions, c'est à juste titre que les premiers juges ont débouté la SARL de sa demande en dommages intérêts.

Sur la garantie de la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE venant aux droits de la société LION SCPI

Ainsi que l'ont relevé les premiers juges, la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE venant aux droits de la société LION SCPI , destinataire du congé du 12 avril 2012 n'avait aucune obligation juridique d'alerter la SARL DES COUVERTS MOUROUX sur l'erreur commise en lui adressant le congé litigieux alors qu'elle n'avait plus la qualité de propriétaire.

En conséquence, c'est à bon droit que la société DES COUVERTS MOUROUX a été débouté de sa demande présentée à ce titre.

Sur l'arriéré de loyers et de charges

La société DES COUVERTS MOUROUX ne conteste pas avoir cessé de régler ses loyers et charges à compter du 1er janvier 2013 jusqu'au 14 janvier 2014. Elle ne conteste pas le décompte établit par la bailleresse pour la période considérée qui s'élève à la somme de 45.833,27ETTC compte tenu d'une régularisation de charges de 2014 portant au crédit de la locataire la somme de 47,70€. En conséquence, il convient de condamner la SARL DES COUVERTS MOUROUX au paiement de cette somme.

Sur les travaux de remise en état des lieux

L'article 6a) des conditions générales du bail stipule, au titre des travaux de réparation et d'entretien que

'le preneur aura la charge non seulement des réparations locatives et de menu entretien (article 1720 alinéa 2 et article 1754 alinéa 1 du code civil), mais aussi des réparations de toute nature, quelle que soit leur importance et quelle que soit l'origine des dégradations, même en cas de force majeure, et ce tant pour le bâtiment proprement dut que pour les équipements dont il est pourvu, sauf s'il s'agit d'une mauvaise exécution des travaux prévus à l'article 606 du code civile;

Le bailleur ne sera tenu qu'aux grosses réparations définies par l'article 606 du code civil.

(...)

Au départ de preneur, celui ci devra justifier, par un état des lieux, contradictoirement établi à ses frais, que les locaux sont en excellent état d'entretien et de réparations de toute nature, conformément aux prescriptions ci dessus. A défaut, il devra verser au bailleur le coût des travaux de remise en état nécessaires dont le montant ne serait pas couvert par le dépôt de garantie dont il sera parlé ci après'.

Aucune clause ne transfère au preneur la vétusté.

En l'espèce, il convient de constater que le constat des lieux dressé contradictoirement le 21 janvier 2014 est muet en ce qui concerne 'la modification de l'alimentation des circuits d'alimentation des sanitaires du local actuellement alimenté par les communs' et le dysfonctionnement de la porte d'entrée. Dans ces conditions, ces deux réparations dont la nécessité n'apparaît pas à la lecture de constat des lieux ne peuvent être mises à la charge du preneur.

Par ailleurs, l'état des lieux mentionne la restitution d'une clé, mais ne précise pas que des clés n'ont pas été restitués. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la locataire soutient qu'il ne saurait supporter le coût du changement de commande du rideaux métallique suite à la perte d'une clé.

Aucune clause ne transférant au locataire la vétusté, la société bailleresse ne peut mettre à sa charge

le remplacement d'un siphon de sol dont l'état des lieux précise qu'il est rouillé. Par ailleurs, les lieux ayant été rendu à l'état d'usage, il convient de prendre en compte la durée de l'occupation des lieux, pour déterminer la charge des réparations devant être mises à la charge du locataire.

Compte tenu de ces éléments, la remise en état des lieux devant être mise à la charge de la société DES COUVERTS MOUROUX doit être ramenée à la somme de 2635,20€TTC.

La société E. PIERRE reconnaît qu'elle est redevable envers son locataire du montant du dépôt de garantie soit 7057€.

Il convient d'opérer une compensation entre les créances réciproques.

- montant des loyers et des charges arriérés :45.833,27€TTC

- coût des réparations locatives :2635,20€TTC

déduction du dépôt de garantie : 7.057€

solde :41.411,47€

Sur la demande de condamnation à des dommages intérêts pour procédure abusive

La SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE sollicite la condamnation de la société DES COUVERTS MOUROUX à lui payer des dommages intérêts pour procédure abusive.

Cependant l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute ouvrant droit à réparation qu'autant qu'elle procède d'une légèreté blâmable, tel n'est pas le cas de l'action de la société DES COUVERTS MOUROUX.

Il convient en conséquence de débouter la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE de sa demande de dommages intérêts.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement et contradictoirement

CONFIRME le jugement entrepris en ce qu'il a

- DIT ET JUGE que le congé signifié le 19 avril 2012 par la SARL des Couverts de Mouroux à la société Lion SCPI, n'a pas été délivré à l'entité juridique qui avait la qualité de bailleur à cette date;

- DIT ET JUGE que la signification de cet acte équivaut donc à une absence de congé pour le 14 janvier 2013 et déclare ce congé nul et de nul effet;

- DIT ET JUGE que seul le congé signifié le 31 mai 2013 à la S. E. Pierre pour le 14 janvier 2014 a pu produire effet;

- DIT ET JUGE que la SARL des Couverts de Mouroux est débitrice à 1'égard de la S. E. Pierre d'un arriéré de loyers, charges et autres accessoires;

- DIT ET JUGE que la SARL des Couverts de Mouroux est débitrice à l'égard de la S. E. Pierre d'une somme au titre des travaux de remise en état;

- DIT que ces deux sommes se compensent avec la somme de 7057 euros représentant le dépôt de

garantie versé par la SARL des Couverts de Mouroux;

CONDAMNE la SARL des Couverts de Mouroux à payer à la S. E. Pierre et à la S. Rivoli Avenir Patrimoine chacune la somme de 4500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision;

CONDAMNE la SARL des Couverts de Mouroux aux dépens qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile au profit de Maître Florence VILAIN.

L'INFIRME pour le surplus

statuant à nouveau,

- DIT ET JUGE que la SARL des Couverts de Mouroux est débitrice à 1'égard de la S. E. Pierre d'une somme de 45.833,27€TTC arriéré de loyers, charges et autres accessoires;

- DIT ET JUGE que la SARL des Couverts de Mouroux est débitrice à l'égard de la S. E. Pierre d'une somme de 2635,20€TTC au titre des travaux de remise en état;

en conséquence,

CONDAMNE la SARL des Couverts de Mouroux à payer à la société E. PIERRE une somme de 41.411,47€,

y ajoutant,

DEBOUTE la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE de sa demande de dommages intérêts pour procédure abusive;

CONDAMNE la société DES COUVERTS DE MOUROUX à payer à la société E. PIERRE une somme de 3000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE la société DES COUVERTS DE MOUROUX à payer à la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE une somme de 3000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE la société DES COUVERTS DE MOUROUX aux entiers dépens avec distraction au profit de Maître Florence Vilain, et de Maître Teytaud, conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE