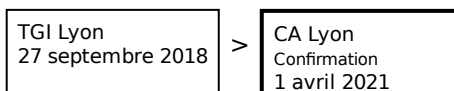


# Cour d'appel de Lyon, 1<sup>ère</sup> chambre civile a, 1<sup>er</sup> avril 2021, n° 18/07781

## Chronologie de l'affaire



## Sur la décision

Référence :CA Lyon, 1<sup>re</sup> ch. civ. a, 1<sup>er</sup> avr. 2021, n° 18/07781

Jurisdiction :Cour d'appel de Lyon

Numéro(s) : 18/07781

Décision précédente :Tribunal de grande instance de Lyon, 27 septembre 2018, N° 18/00947

Dispositif :Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

## Sur les personnes

Président :Anne WYON, président

Cabinet(s) :LEVY ROCHE SARD, SELARL DE FOURCROY AVOCATS ASSOCIES

Parties :

Association POPINNS c/ Etablissement L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DÉNOMMÉ GRAND LYON HA BITAT, ANCIENNEMENT DÉNOMMÉ OPAC DU GRAND LYON

## Texte intégral

N° RG 18/07781 - N° Portalis DBVX-V-B7C-MAQ7

Décision du Tribunal de Grande Instance de LYON

Au fond du 27 septembre 2018

Chambre 10 Cab 10 H

RG : 18/00947

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1<sup>re</sup> chambre civile A

ARRET DU 01 Avril 2021

APPELANTE :

Association POPINNS

[...]

[...]

Représentée par la SELARL DE FOURCROY AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de LYON, avocat postulant, toque : 1102

Et ayant pour avocat plaidant la SCP IOCHUM-GUIISO, avocat au barreau de METZ, toque : B209

INTIME :

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DÉNOMMÉ GRAND LYON HABITAT, ANCIENNEMENT DÉNOMMÉ OPAC DU GRAND LYON

[...]

[...]

Représentée par la SELARL LEVY ROCHE SARDA, avocat au barreau de LYON, toque : T 713

\*\*\*\*\*

Date de clôture de l'instruction : 24 Septembre 2019

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 04 Février 2021

Date de mise à disposition : 01 Avril 2021

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

— Anne WYON, président

— X Y, conseiller

— Annick ISOLA, conseiller

assistés pendant les débats de Séverine POLANO, greffier

A l'audience, X Y a fait le rapport, conformément à l'article 804 du code de procédure civile.

Arrêt Contradictoire 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 X Y, conseiller pour le président empêché, et par Séverine POLANO, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

L'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat, établissement public à caractère industriel et commercial, a notamment pour objet de favoriser le fonctionnement et le développement de structures qui exercent leur activité dans le secteur du logement social; il est propriétaire d'un immeuble situé [...] à Lyon, abritant notamment son siège social.

L'association Habitat jeune, aux droits de laquelle vient aujourd'hui l'association Popinns, a pour objet de proposer des solutions de logement et des services associés pour les jeunes de 16 à 30 ans, notamment à travers la gestion de résidences sociales.

Elle a été choisie aux termes d'une convention de location, pour gérer une résidence sociale abritée dans l'immeuble situé [...] à Lyon, souhaitant créer un lieu permettant d'accueillir une cafétéria et des animations culturelles dans une autre partie de l'édifice.

C'est ainsi que par acte sous-seing privé du 4 juillet 2011, l'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat a donné à bail à l'association Habitat jeune, des locaux situés en rez-de-chaussée et sous-sol au sein de cet immeuble, à usage de cafétéria et, à titre accessoire, d'animations culturelles, pour une durée de six années entières et consécutives à compter du 4 juillet 2011.

Selon contrat de sous-location établi le 1<sup>er</sup> septembre 2011, l'association Habitat jeune a donné à bail à la société EURL Habitat jeune services, des locaux à usage exclusif de bureaux, situés au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble, servant à l'exploitation du sous-locataire, pour une durée de trois ans prenant effet le 1<sup>er</sup> septembre 2011, avec renouvellement par tacite reconduction sans toutefois que cette durée puisse excéder la durée du bail principal.

L'association Habitat jeune ayant fait l'objet d'une procédure collective, un plan de cession, comprenant notamment la cession du bail en cause, a été arrêté par jugement du tribunal de grande instance de Lyon du 28 octobre 2015, au profit de la société Docte

Gestio, à laquelle s'est ultérieurement substituée l'association Popinns.

Par acte d'huissier de justice du 27 décembre 2016, l'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat a refusé de renouveler le bail et donné congé à l'association Poppins pour le 3 juillet 2017, au terme du bail.

L'association a contesté la validité de ce congé par courrier de son conseil du 15 juin 2017, elle s'est

maintenue dans les lieux et a refusé de participer à un état des lieux que le bailleur avait accepté de reporter au 16 octobre 2017.

Par ordonnance du 11 janvier 2018, l'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat a été autorisé à faire assigner à jour fixe l'association Popinns devant le tribunal de grande instance de Lyon afin d'obtenir pour l'essentiel son expulsion ainsi que sa condamnation à lui payer une indemnité d'occupation jusqu'à son départ des lieux.

Par jugement du 27 septembre 2018, le tribunal de grande instance de Lyon a, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, rejeté les exceptions procédure pour vice de forme et nullité de fond, ordonné l'expulsion, si besoin avec le concours de la force publique, de l'association Popinns ou de tous occupants de son chef, du local à usage de cafétéria qu'elle occupe au rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble dénommé «Terra Mundi» situé [...], appartenant à l'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat, condamné l'association à payer à ce dernier, à titre d'indemnité d'occupation, une somme égale au montant du loyer et des charges courants à la date du jugement, jusqu'à libération effective des lieux, outre les dépens et une indemnité de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en rejetant toutes autres demandes plus amples ou contraires des parties.

Selon déclaration du 8 novembre 2018, l'association Popinns a formé appel à l'encontre de ce jugement.

Vu les dernières conclusions déposées et notifiées le 4 février 2019 par l'association Popinns qui demande à la cour de débouter l'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat de sa demande d'expulsion et de le condamner à lui payer une somme de 6000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Vu les dernières conclusions déposées et notifiées le 6 mai 2019 par l'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat qui conclut à la confirmation du jugement critiqué en toutes ses dispositions et demande à la cour de condamner l'association Popinns à lui payer une indemnité d'occupation de 132'668,57 euros correspondant aux loyers et charges du quatrième trimestre 2018 et au premier trimestre 2019 au prorata de la restitution intervenue, sollicitant à titre subsidiaire la confirmation du jugement ayant ordonné l'expulsion, en prononçant la résiliation du bail aux torts exclusifs du preneur, avec condamnation de ce dernier au paiement de la somme susvisée au titre des loyers et charges, outre une indemnité d'occupation égale au montant du loyer des charges courantes jusqu'à la libération effective des lieux, réclamant en toute hypothèse la condamnation

de l'association aux dépens et au paiement d'une indemnité procédure de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Vu l'ordonnance de clôture de la procédure en date du 24 septembre 2019.

Il convient de se référer aux dernières conclusions des parties pour plus ample exposé de leurs moyens et prétentions.

## MOTIFS ET DECISION

A titre liminaire, il sera rappelé que les « demandes » tendant à voir « constater » ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile et ne saisissent pas la cour ; il en est de même des « demandes » tendant à voir « dire et juger » lorsque celles-ci développent en réalité des moyens.

L'association Popinns, qui les visait au titre des chefs de jugement critiqués dans sa déclaration d'appel, ne conteste plus en cause d'appel ni la régularité de la requête du bailleur tendant à être autorisé à assigner à jour fixe et de l'assignation introductive d'instance, ni la capacité à ester en

justice de l'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat.

Le rejet par le tribunal des exceptions de procédure pour vice de forme et vice de fond mérite dès lors d'être confirmé

L'association Popinns soutient que les dispositions du bail prévoient que les locaux seront exploités par une société commerciale qui exploitera un fonds de commerce de restauration; qu'en l'espèce il est établi que dans les locaux objet du bail, est exploité un fonds de commerce par une société commerciale immatriculée au registre du commerce et des sociétés, conditions suffisant à conférer au bail son caractère commercial.

Elle considère que l'application du statut des baux commerciaux découle de la qualification du bail; que l'absence de motivation du congé telle qu'exigée par l'article L.145-9 alinéa 5 du code de commerce justifie que soit prononcée la nullité de l'acte.

L'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat soutient quant à lui que la double condition pour bénéficier du statut des baux commerciaux découlant de l'article L 145-1 du code de commerce fait défaut dans la mesure où l'association n'est pas propriétaire du fonds de commerce qui serait exploité par la société Habitat jeune services qui dispose d'une personnalité juridique et d'un patrimoine propre.

Il ajoute qu'en conséquence, l'association n'est pas fondée à revendiquer l'application au bail civil litigieux du statut des baux commerciaux, le congé délivré au locataire ne devant pas respecter les prescriptions de l'article L.145-9 du code de commerce applicable exclusivement aux baux commerciaux; qu'il n'était donc pas nécessaire que le congé mentionne le motif pour lequel il a été donné et qu'il soit indiqué au locataire ses possibilités de recours qui ne sont d'ailleurs pas fondées en l'espèce.

À titre subsidiaire, il soutient que la résiliation du bail aux torts et griefs de l'association locataire pour manquement à son obligation principale de régler le loyer devra être prononcée, sans qu'aucun délai paiement ne soit accordé au locataire.

Sur ce :

Aux termes de l'article L.145-1 I du code de commerce, les dispositions du chapitre V dudit code, relatives au bail commercial, « *s'appliquent pour des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce.* »

Il résulte de ces dispositions que le statut des baux commerciaux ne peut bénéficier qu'à une personne, physique ou morale, à la fois titulaire du bail et propriétaire du fonds de commerce exploité dans le local loué.

En l'espèce l'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat et l'association Habitat jeune ont conclu un bail intitulé « *contrat de bail soumis aux dispositions du code civil* »; il est indiqué par le preneur à l'article 11 (cession du bail-sous-location) qu'il a constitué une société dénommée Habitat jeune services « *afin de pouvoir, dans un cadre fiscal adapté, externaliser certaines prestations offertes* » dans le cadre d'une résidence sociale.

Il est encore indiqué que « *Sous la condition expresse que l'association Habitat jeune soit et demeure l'unique associé de la société Habitat jeune services, l'association Habitat jeune pourra sous-louer une partie des locaux pris à bail à la société Habitat jeune services.* »

*Le présent bail étant exclusivement régi par les dispositions du code civil en raison de la nature et de l'objet social du preneur, ce dernier ne pourra constituer aucun droit au profit d'une personne physique ou morale qui excéderait ceux prévus par la présente convention. Notamment, même en cas de sous-location dûment autorisée par le bailleur, le preneur s'oblige à ce que le sous-locataire ne bénéficie d'aucun droit à l'égard du bailleur, de sorte qu'on termes de la présente convention, les locaux devront être intégralement restitués.*

*La présente clause est essentielle. Sans elle, le bailleur n'aurait pas accepté de contracter.* ».

Il est constant en l'espèce que l'activité de restauration exercée dans le local loué à usage de cafétéria est assurée par la société Habitat jeune services, société commerciale constituant une entité différente de celle de l'association Popinns, quand bien même cette dernière en serait l'associée unique et détiendrait l'intégralité son capital social.

Ni l'association Habitat jeune qui a librement consenti à signer le bail litigieux avec l'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat ni l'association Popinns qui vient aux droits de cette dernière n'ont la qualité de commerçantes; elles ne sont pas inscrites au registre du commerce et des sociétés et n'exploitent pas le fonds de commerce de restauration

en cause, dont elles n'ont jamais été propriétaires, les locaux étant utilisés par une société R2C dans le cadre d'un contrat de prestation de services conclus seulement avec la société Habitat jeune services.

La double condition pour bénéficier du statut des baux commerciaux découlant de l'article L.145 -1 du code de commerce susvisé fait donc défaut.

Alors même que le bail litigieux n'est pas soumis au statut des baux commerciaux pour les raisons ainsi énoncées, il ne saurait être reproché à l'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat de ne pas avoir respecté les dispositions de l'article L. 145-9 alinéa 5 du code de commerce concernant les mentions devant figurer au congé délivré par le bailleur, dont notamment celles tenant à l'indication des motifs pour lequel il est donné et les possibilités de recours du preneur.

Le premier juge a donc, à juste titre, retenu la validité du congé ainsi délivré et ordonné l'expulsion de l'association Popinns ainsi que la condamnation de cette dernière à payer à l'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat, une somme égale au montant du loyer et des charges jusqu'à la libération effective des lieux à titre d'indemnité d'occupation, soit la somme actualisée désormais à hauteur de 132'668,57 euros, non discutée ne serait-ce même à titre subsidiaire en cause d'appel, correspondant aux loyers et charges du quatrième trimestre 2018 et premier trimestre 2019, prenant en compte la restitution intervenue le 19 mars 2019 avec le concours de la force publique.

L'association Popinns qui succombe en cause d'appel doit être condamné aux dépens.

L'équité et la situation économique des parties commandent enfin l'octroi à l'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat d'une indemnité supplémentaire de 1 000 euros en cause d'appel au titre de l'article 700 du code de procédure civile, à la charge de l'association Popinns qui doit être déboutée de sa demande en la matière.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

Confirme en toutes ses dispositions le jugement rendu le 27 septembre 2018 par le tribunal de grande instance de Lyon,

Vu l'évolution du litige, y ajoutant,

Condamne l'association Popinns à payer à L'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat une somme de 132'668,57 euros au titre des loyers et charges impayés échus au jour de la restitution des lieux, à titre d'indemnité d'occupation,

Condamne l'association Popinns aux dépens,

Rejette la demande de l'association Popinns au titre de l'article 700 du code de procédure civile et la condamne à payer à l'Office public de l'habitat dénommé Grand Lyon habitat une somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER Pour LE PRESIDENT empêché