

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



18° chambre 1ère
section

N° RG :
15/07679

N° MINUTE : 3

Assignation du :
26 Mai 2015

Contradictoire

**JUGEMENT
rendu le 07 Février 2017**

DEMANDERESSES

Société GALERIE MERMOZ, Société à responsabilité limitée
6 rue du Cirque
75008 PARIS

représentée par Maître Karine COHEN de l'AARPI ADVOCACY4, avocats au barreau
de PARIS, avocats plaidant et postulant, vestiaire #P0418

Société ATELIER DL, Société à responsabilité limitée à associé unique
68 rue du Vieux Village Jonquerettes
84450 SAINT SATURNIN LES AVIGNON

représentée par Maître Karine COHEN de l'AARPI ADVOCACY4, avocats au barreau
de PARIS, avocats plaidant et postulant, vestiaire #P0418

DÉFENDERESSE

S.C.I. CLANIME MARAIS
83 rue Ampère
75017 PARIS

représentée par Me Anne-hortense JOULIE, avocat au barreau de PARIS, avocat
plaidant et postulant, vestiaire #C0518

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Monsieur Denis KENETTE, Vice-Président
Président de la formation

Madame GIROUSSE, Vice-Président

**Expéditions
exécutoires
délivrées le :**

Monsieur Humbert MICHAUT, Juge
Assesseurs

assisté de Julie FITTES-PUCHEU, Greffier

DEBATS

A l'audience du 15 Novembre 2016 présidée par Monsieur Denis KENETTE
tenue en audience publique

Après clôture des débats, avis a été donné aux Avocats que le jugement serait rendu par
mise à disposition au greffe le 10 Janvier 2017. Il a été prorogé au 07 février 2017.

JUGEMENT

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

- Contradictoire

- En premier ressort

- Signé par Madame Marie GIROUSSE, Vice-Président et par Madame Julie FITTES-
PUCHEU, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat
signataire.

Sous la rédaction de Monsieur Humbert MICHAUT

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par un exploit du 26 mai 2015, la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ et la S.A.R.L.
ATELIER DL ont assigné devant ce tribunal la SCI CLANIME MARAIS en opposition
a deux commandements du 27 mai 2015 visant la clause résolutoire du bail commercial
consenti le 1^{er} février 2010 sur des locaux sis à Paris 6^{ème}, 12 rue des Beaux-Arts; aux
motifs qu'ils sont frappés de nullité absolue et encore délivrés de mauvaise foi.

Dans leurs dernières conclusions du 13 avril 2016, elles demandent de :

Déclarer la société GALERIE MERMOZ ainsi que la société ATELIER DL recevables
et bien fondées en leur action et leurs demandes,

Y faisant droit,

In limine litis, et à titre principal

Constater que la société GALERIE MERMOZ a cédé à la société ATELIER DL son
fonds de commerce exploité dans des locaux situés 12 rue des Beaux-Arts à Paris
(75006), dont son droit au bail commercial, par acte sous seing privé du 7 janvier 2015,
à effet du 1er mars 2015,

Constater que la cession dudit fonds de commerce ne nécessitait pas de recueillir l'accord
de la SCI CLANIME MARAIS en sa qualité de bailleur, conformément aux dispositions
du bail commercial du 1er février 2010,

Constater que la cession du fonds de commerce a été signifiée à la SCI CLANIME
MARAIS par acte extra-judiciaire du 28 janvier 2015,

Constater que les commandements visant la clause résolutoire du 27 avril 2015 n'ont pas

été délivrés au titulaire du bail commercial, à savoir la société ATELIER DL depuis le 1^{er} mars 2015, mais à la société GALERIE MERMOZ,

En conséquence,

Prononcer la nullité des commandements visant la clause résolutoire délivrés le 27 avril 2015 à la seule société GALERIE MERMOZ,

A titre subsidiaire

Constater que la société GALERIE MERMOZ a cédé à la société ATELIER DL son fonds de commerce exploité dans les locaux situés 12 rue des Beaux-Arts à Paris (75006), dont son droit au bail commercial, par un acte sous seing privé du 7 janvier 2015,

Constater que la cession dudit fonds de commerce ne nécessitait pas de recueillir l'accord de la SCI CLANIME MARAIS en sa qualité de bailleur, conformément aux dispositions du bail commercial du 1^{er} février 2010,

Constater que la cession du fonds de commerce a été régulièrement signifiée à la SCI CLANIME MARAIS par un acte extra-judiciaire du 28 janvier 2015,

Constater que les commandements visant la clause résolutoire délivrés par la SCI CLANIME MARAIS à la société GALERIE MERMOZ le 27 avril 2015 l'ont été en parfaite mauvaise foi,

En conséquence

Annuler les effets attachés aux commandements de payer visant la clause résolutoire délivrés à la société GALERIE MERMOZ le 27 avril 2015,

En tout état de cause

Dire et juger que l'attitude de la SCI CLANIME MARAIS est constitutive d'un abus de droit,

Dire et juger que la société GALERIE MERMOZ et la société ATELIER DL ont subi un préjudice du fait de ce comportement abusif de la SCI CLANIME MARAIS,

En conséquence,

Débouter la SCI CLANIME MARAIS de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,

Ordonner à la SCI CLANIME MARAIS d'adresser à la société ATELIER DL et au nom de cette dernière les appels et quittances de loyers relatifs aux locaux commerciaux pris à bail situés 12 rue des Beaux-Arts à Paris (75006), à compter rétroactivement du 1^{er} mars 2015, et correspondant au montant du loyer contractuellement fixé,

Condamner la SCI CLANIME MARAIS à verser à la société GALERIE MERMOZ ainsi qu'à la société ATELIER DL la somme de 64.054,18€ chacune à titre de dommages-intérêts,

Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant appel et sans constitution de garantie,

Condamner la SCI CLANIME MARAIS à verser à la société GALERIE MERMOZ ainsi qu'à la société ATELIER DL la somme de 5.000 € chacune au titre de l'article 700 du

Code de procédure civile,

Condamner la SCI CLANIME MARAIS aux entiers dépens de la présente instance.

Dans ses dernières conclusions du 12 février 2016, la SCI CLANIME MARAIS demande au tribunal de :

DEBOUTER purement et simplement GALERIE MERMOZ et ATELIER DL de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,

A titre reconventionnel,

ORDONNER l'expulsion des Locaux, sous astreinte de 250 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir, de la société ATELIER DL actuellement sans droit ni titre,

ORDONNER la réintégration dans les Locaux, sous astreinte de 250 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir, de la société GALERIE MERMOZ,

Vu le Bail, l'article 1147 du Code civil et l'article 1382 du Code civil,

CONDAMNER GALERIE MERMOZ à payer à CLANIME MARAIS la somme de 54.968,54 euros TTC au titre de l'arriéré de loyers impayés arrêté au 1er février 2016, à parfaire au jour de la régularisation de l'arriéré de loyers par GALERIE MERMOZ ; A

CONDAMNER ATELIER DL à payer à CLANIME MARAIS la somme de 10.286,16 euros TTC correspondant au solde d'indemnités d'occupation dues au 1er février 2016, à parfaire au jour de la sortie des Locaux par ATELIER DL ;

CONDAMNER en outre in solidum les sociétés GALERIE MERMOZ et ATELIER DL à payer à CLANIME MARAIS la somme de 34.151,33 euros à titre de dommages et intérêts en indemnisation du préjudice causé par la cession frauduleuse du Bail ;

En tout état de cause,

Vu les articles 699 et 700,

CONDAMNER in solidum GALERIE MERMOZ et ATELIER DL aux dépens de l'instance ;

CONDAMNER in solidum GALERIE MERMOZ et ATELIER DL à la somme de 6.000 euros au titre du remboursement de ses frais irrépétibles ;

En outre,

ASSORTIR toutes les condamnations à intervenir de l'exécution provisoire.

La clôture de l'instruction a été prononcée le 14 avril 2016.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu qu'il convient de rappeler qu'aux termes d'un acte sous seing privé du 1^{er} février 2010, la SCI CLANIME MARAIS a donné à bail à la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ une boutique avec arrière boutique et cave, surface boutique d'environ 27m², à destination de "tous commerces ayant rapport aux objets d'art et peintures anciennes et modernes" sis à Paris 6^{ème}, 12 rue des Beaux-Arts ; et pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} février 2010 pour expirer le 31 janvier 2019, moyennant un loyer annuel en principal de 41.136€.

Attendu que le propriétaire a notifié le 27 avril 2015 à la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ un commandement visant la clause résolutoire du bail d'avoir dans le délai d'un mois de l'article L145-41 du code de commerce à réintégrer les locaux loués au 12 rue des Beaux-Arts et à se conformer à l'article 6 du bail qui stipule que le preneur " ne peut céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce"; car la vente de fonds intervenue entre la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ et la S.A.R.L. ATELIER DL le 07 janvier 2015 avec effet au 1^{er} mars 2015 et signifiée le 28 janvier 2015 serait une cession de droit au bail déguisée, frauduleuse, non autorisée et inopposable.

I. Sur la validité et l'opposabilité de la cession du 07 janvier 2015:

Attendu que la cession d'un fonds de commerce pour être valable et opposable au propriétaire et s'affranchir de son autorisation écrite, doit nécessairement comprendre certes le bail commercial, mais également l'activité, la clientèle et la marchandise attachés audit fonds sous peine d'être requalifiée en cession de droit au bail.

Attendu qu'en l'espèce, l'activité exercée par le cédant est très spécifique pour être spécialisée dans le marché de l'art précolombien dont les oeuvres sont valorisées à un prix exceptionnel sans rapport avec l'activité du cessionnaire antiquaire dans les arts décoratifs. Que la circonstance que la destination contractuelle autorise sur les deux activités qui portent sur des objets d'art ne permet pas de soutenir que l'activité attachée au fonds a été cédée.

Qu'en outre, il n'y a point de cession de fonds sans la clientèle attachée à ce fonds et là encore la clientèle d'un antiquaire sur les arts décoratifs est dénuée de tout lien avec celle, internationale et très spécialisée d'oeuvre précolombienne. Le défaut de cession est bien matérialisé par l'affichette qui figure sans contestation sur la devanture de la boutique du 12 rue des Beaux-arts, laquelle invite la clientèle à retrouver les oeuvres précolombiennes au 6 rue du Cirque à Paris 8^{ème} où la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ exploite une autre boutique dédiée à cette activité.

Que cette cession skeletique, réduite au seul droit au bail est encore corroborée par la rédaction de l'acte de cession lui même, qui réduit la description du fonds à celle du droit au bail, qui ne prévoit pas de clause de non concurrence, qui ne prévoit pas la cession de marchandises et d'oeuvres d'art.

Que la cession intitulée de fonds de commerce du 07 janvier 2015 qui ne comprend ni l'activité, ni la clientèle, ni les marchandises, constitue en réalité une cession de droit au bail déguisée destinée à contourner l'obligation contractuelle sur l'autorisation écrite du bailleur, et inopposable à la SCI CLANIME MARAIS.

II. Sur les conséquences de la cession irrégulière et inopposable du 07 janvier 2015:

Attendu qu'en présence d'une cession de droit au bail déguisée irrégulière et inopposable à la SCI CLANIME MARAIS, le titulaire du droit au bail reste la S.A.R.L. GALERIE

MERMOZ qui doit contractuellement exploiter dans les locaux litigieux du 12 rue des Beaux-Arts sans y avoir lieu d'ordonner la réintégration puisqu'elle dispose du droit statutaire d'occuper les locaux; la S.A.R.L. ATELIER DL est occupante sans droit ni titre des locaux du 12 rue des Beaux-Arts et son expulsion sera ordonnée dans les termes du dispositif.

Attendu que les deux commandements du 27 avril 2015 ont bien été délivrés au titulaire du bail la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ; qu'ils n'ont pas été délivrés de mauvaise foi ou sans fondement car les infractions reprochées sont caractérisées. Qu'il convient dès lors, de débouter la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ et la S.A.R.L. ATELIER DL de leur action en nullité de ces actes ou de leurs effets.

III. Sur le compte entre les parties:

Attendu que la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ reste le titulaire du bail commercial consenti le 1^{er} février 2010 sur les locaux du 12 rue des Beau-Arts au delà du 1^{er} mars 2015 en présence d'une cession inopposable au bailleur. Qu'elle est donc débitrice de l'intégralité des loyers et accessoires arrêtés par le propriétaire dans ses écritures au 1^{er} février 2016 à la somme de 54.968,54€ qu'elle sera condamnée à régler à la SCI CLANIME MARAIS.

Attendu que la S.A.R.L. ATELIER DL ne dispose d'aucun lien contractuel avec la SCI CLANIME MARAIS, ni d'aucun droit pour occuper les locaux litigieux; que la SCI CLANIME MARAIS ne connaît pas de préjudice dès lors qu'elle dispose d'une action contre son locataire pour récupérer ses loyers et accessoire. Que dès lors, elle sera déboutée de son action au titre de l'indemnité d'occupation et des dommages et intérêts.

Attendu que la S.A.R.L. ATELIER DL et la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ ne justifient pas de leur demande de dommages et intérêts qui est rejetée.

Attendu que l'exécution provisoire du présent jugement n'est pas nécessaire.

Attendu que la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ et la S.A.R.L. ATELIER DL qui succombent doivent les dépens.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement par jugement contradictoire, en premier ressort et par mise à disposition au greffe.

Constate que la cession de fonds conclue le 07 janvier 2015 entre la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ et la S.A.R.L. ATELIER DL constitue une cession de droit au bail déguisée, irrégulière et inopposable à la SCI CLANIME MARAIS.

Dit que la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ reste le titulaire du bail commercial consenti par la SCI CLANIME MARAIS le 1^{er} février 2010 sur les locaux sis à Paris 6^{ème}, 12 rue des Beaux-Arts.

Déclare que la S.A.R.L. ATELIER DL est occupante sans droit ni titre sur les locaux sis à Paris 6^{ème}, 12 rue des Beaux-Arts.

Ordonne l'expulsion de la S.A.R.L. ATELIER DL et de tout occupant de son chef dans les formes légales et avec l'assistance de la force publique si besoin est, faute pour elle d'avoir volontairement quitté les locaux sis à Paris 6^{ème}, 12 rue des Beaux-Arts dans un délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement.

Décision du 07 février 2017
18° chambre 1ère section
N° RG : 15/07679

Déboute la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ et la S.A.R.L. ATELIER DL de leur action visant à déclarer nul ou de nul effet les deux commandements du 27 avril 2015.

Condamne la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ à payer à la SCI CLANIME MARAIS la somme de 54.968,54€ au titre des loyers et accessoires arrêtés au 1^{er} février 2016.

Rejette le surplus des demandes.

Condamne la S.A.R.L. GALERIE MERMOZ et la S.A.R.L. ATELIER DL aux dépens.

Fait et jugé à Paris, le 07 Février 2017

Le Greffier

Julie FITTES-PUCHEU

Pour Le Président empêché

Marie GIROUSSE