
TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE GRENOBLE

4ème chambre civile

N° RG 16/05993 - N° Portalis DBYH-W-B7A-H6Z6

N° JUGEMENT :

DH/BM

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRENOBLE

Jugement du 15 Juin 2020

ENTRE :

DEMANDERESSE

S.A.R.L. ECO-TERRES anciennement dénommée PERROT TM, inscrites
au RCS de Grenoble sous le n° 811 027 184, dont le siège social est sis 17,
rue du Lac - 38120 SAINT EGREVE

représentée par Maître Jean-Luc MEDINA de la SELARL CDMF
AVOCATS, avocats au barreau de GRENOBLE

D'UNE PART

E T :

DEFENDEURS

Monsieur Alain ESCOLLE
né le 01 Avril 1945 à GRENOBLE (38000), demeurant 11 Avenue de la
Monta - 38120 SAINT EGREVE

représenté par Me Thierry DURAFFOURD, avocat au barreau de
GRENOBLE

Madame Ghislaine ESCOLLE
née le 22 Septembre 1939 à , demeurant 11 Bis Avenue de la Monta - 38120
SAINT EGREVE

Copie exécutoire
et copie

délivrées le :

représentée par Me Thierry DURAFFOURD, avocat au barreau de
GRENOBLE

à :

la SELARL BSV AVOCATS

Monsieur Gérard DODE
né le 24 Juillet 1938 à LA TRONCHE (38700), demeurant 11 Bis Avenue de
la Monta - 38120 SAINT EGREVE

la SELARL CDMF AVOCATS

Me Thierry DURAFFOURD représenté par Me Thierry DURAFFOURD, avocat au barreau de
GRENOBLE

Monsieur Hervé DODE, en sa qualité d'héritier de M. René ESCOLLE,
décédé le 6 juillet 2019
né le 30 Avril 1968 à GRENOBLE (38000), demeurant 142, rue Houdan -
92330 SCEAUX

représenté par Me Thierry DURAFFOURD, avocat au barreau de
GRENOBLE

Monsieur Frédéric DODE, en sa qualité d'héritier de M. René ESCOLLE,
décédé le 6 juillet 2019
né le 08 Avril 1973 à GRENOBLE (38000), demeurant 428, route de
Montluzin - 69380 CHASSELAY

représenté par Me Thierry DURAFFOURD, avocat au barreau de
GRENOBLE

S.C.I. LES JONCS, dont le siège social est sis 17, rue du Lac - 38120 SAINT
EGREVE

représentée par Me Thierry DURAFFOURD, avocat au barreau de
GRENOBLE

Société ESCOLLE , prise en la personne de Monsieur René ESCOLLE,
dont le siège social est sis 17, rue du Lac - 38120 SAINT EGREVE

représentée par Me Thierry DURAFFOURD, avocat au barreau de
GRENOBLE

Société KP1 SAS prise en la personne de son président en exercice, dont
le siège social est sis 135 avenue Pierre Semard - 84000 AVIGNON

représentée par Maître Laure BELLIN de la SELARL BSV AVOCATS,
avocats au barreau de GRENOBLE

D'AUTRE PART

A l'audience publique du 03 Février 2020, tenue à juge unique par Djamilia
HACHEFA, Juge, assistée de Magali DEMATTEI,, les conseils des parties
ayant renoncé au bénéfice des dispositions de l'article 804 du code de
procédure civile.

Après avoir entendu les avocats en leur plaidoirie, l'affaire a été mise en
délibéré, et le prononcé de la décision renvoyé au 06 Avril 2020 puis
prorogé au 15 Juin 2020, date à laquelle il a été statué en ces termes :

EXPOSE DU LITIGE :

Suivant acte sous seing privé du 1er décembre 1998, la société civile
immobilière LES JONCS a donné à bail commercial un terrain situé à Saint
Egrève au Lieudit Les Iles pour une superficie de 3850 m² à la société par
actions simplifiée KP1 pour une durée de 9 ans.

Suivant acte sous seing privé du 1er décembre 1998, l'indivision ESCOLLE a donné à bail commercial un terrain de 20.000 m² dépendant d'un terrain d'une superficie de 32.900 m² situé à Saint Egrève et comprenant 5 bâtiments à la société KP1 pour une durée de 9 ans.

Suivant acte sous seing privé du 11 avril 2008, la société civile immobilière LES JONCS a renouvelé le bail commercial à la société KP1 pour une durée de 9 ans avec effet rétroactif au 1er décembre 2007 jusqu'au 30 novembre 2016 au loyer trimestriel civil et payable d'avance de 22.180 euros HT.

Suivant acte sous seing privé du 11 avril 2008, l'indivision ESCOLLE a renouvelé le bail commercial à la société KP1 pour une durée de 9 ans avec effet rétroactif au 1er décembre 2007 jusqu'au 30 novembre 2016 au loyer trimestriel civil et payable d'avance de 77.160 euros HT.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 05 mars 2015, la société KP1 a demandé à la société LES JONCS l'autorisation de sous-louer un terrain sur lequel est édifié un bâtiment industriel d'une superficie de 420 m² au profit de la SAS PERROT TP.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 05 mars 2015, la société KP1 a demandé à l'indivision ESCOLLE l'autorisation de sous-louer le terrain avec les 5 bâtiments à la SAS PERROT TP.

Par acte du 13 mars 2015, la société KP1 a notifié à la société LES JONCS un congé des locaux loués pour le 30 novembre 2016.

Par acte du 13 mars 2015, la société KP1 a notifié à l'indivision ESCOLLE un congé des locaux loués pour le 30 novembre 2016.

Par lettre du 21 mai 2015, la société LES JONCS a accepté la sous-location avec effet au 1er juin 2015 et a indiqué ne pas souhaiter concourir à l'acte de sous-location.

Par lettre du 21 mai 2015, l'indivision ESCOLLE a accepté la sous-location avec effet au 1er juin 2015 et a indiqué ne pas souhaiter concourir à l'acte de sous-location.

Par acte sous seing privé du 21 mai 2015, la société KP1, l'indivision ESCOLLE, la société LES JONCS et la société à responsabilité limitée PERROT TM sont convenues d'une liste des travaux devant être réalisés respectivement par le locataire, le sous-locataire et les bailleurs afin que les sites soient remis en état à l'échéance des baux.

Par acte sous seing privé du 21 mai 2015, la société KP1 et la société PERROT TM ont signé un bail précaire de sous-location pour une durée de 18 mois avec effet au 1er juin 2015.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 24 août 2016, la société LES JONCS a informé la société KP1 de la date de l'état des lieux de sortie des locaux loués fixée au 30 novembre 2016.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 24 Août 2016, l'indivision ESCOLLE a informé la société KP1 de la date de l'état des lieux de sortie des locaux loués fixée au 30 novembre 2016.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 29 septembre 2016 adressé respectivement à la société LES JONCS et à l'indivision ESCOLLE, la société KP1 a rappelé qu'un bail commercial devait être régularisé avec la société PERROT TM et qu'il n'est pas opportun que cette dernière quitte les lieux au 30 novembre 2016.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 04 octobre 2016, la société LES JONCS a rappelé à la société KP1 avoir refusé de signer un bail commercial avec la société PERROT TM.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 04 octobre 2016, l'indivision ESCOLLE a rappelé à la société KP1 avoir refusé de signer un bail commercial avec la société PERROT TM.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 08 novembre 2016, la société KP1 a rappelé à la société LES JONCS la réunion du 21 mai 2015 au cours de laquelle elle a promis un bail à la société PERROT TM qui a réalisé alors d'importants investissements dans le local sous-loué.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 08 novembre 2016, la société KP1 a rappelé à l'indivision ESCOLLE la réunion du 21 mai 2015 au cours de laquelle elle a promis un bail à la société PERROT TM qui a réalisé alors d'importants investissements dans le local sous-loué.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 08 novembre 2016, la société PERROT TM a réclamé à la société LES JONCS le contrat de location.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 08 novembre 2016, la société PERROT TM a réclamé à l'indivision ESCOLLE le contrat de location.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 14 novembre 2016, la société LES JONCS a rappelé à la société KP1 avoir refusé la promesse de bail sollicitée par le conseil de la société PERROT TM au cours de la réunion du 21 mai 2015.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 14 novembre 2016, l'indivision ESCOLLE a rappelé à la société KP1 avoir refusé la promesse de bail sollicitée par le conseil de la société PERROT TM au cours de la réunion du 21 mai 2015.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 15 novembre 2016, la société LES JONCS a refusé de consentir un bail commercial à la société PERROT TM et lui a rappelé qu'elle a signé un bail précaire qui prend fin au 30 novembre 2016.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 15 novembre 2016, l'indivision ESCOLLE a refusé de consentir un bail commercial à la société PERROT TM et lui a rappelé qu'elle a signé un bail précaire qui prend fin au 30 novembre 2016.

Par acte du 24 novembre 2016, la société PERROT TM a demandé à la société LES JONCS le renouvellement du bail commercial.

Par acte du 24 novembre 2016, la société PERROT TM a demandé à l'indivision ESCOLLE le renouvellement du bail commercial.

Par acte du 28 novembre 2016, la société LES JONCS a refusé le bail commercial à la société PERROT TM.

Par acte du 28 novembre 2016, l'indivision ESCOLLE a refusé le bail commercial à la société PERROT TM.

Par acte du 30 novembre 2016, maître Henri MEZAGHRANI, huissier de justice, requis pour dresser un état de sortie des lieux à la demande de la société LES JONCS, a constaté que les lieux sont occupés et en activité. Il a consigné les déclarations de la société KP 1, disposée à restituer les locaux, et celles de la société PERROT TM, refusant tout accès aux dits locaux.

Par actes du 1er décembre 2016, la société PERROT TM a attiré devant le tribunal de grande instance de Grenoble la société LES JONCS et l'indivision ESCOLLE aux fins de s'entendre dire et juger qu'elle bénéficie d'un bail commercial soumis au statut du bail commercial à compter du 1er décembre 2016 et à échéance au 30 novembre 2025. Elle a sollicité à titre subsidiaire si la promesse de bail n'est pas retenue, l'instauration d'une expertise judiciaire aux frais avancés des bailleurs aux fins de chiffrer et d'évaluer l'indemnité d'éviction qui lui est due et en tenant compte des travaux réalisés. Elle a réclamé en tout état de cause la condamnation in solidum des défenderesses à lui payer 10.000 euros au titre des frais irrépétibles et les dépens.

Cette instance porte le numéro RG 16-5993.

Par acte du 19 avril 2017, la société LES JONCS et l'indivision ESCOLLE ont appelé en la cause la société KP1 devant la présente juridiction.

Cette instance porte le numéro RG 17-1727.

Par décision du 09 mai 2017, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des deux instances et a dit que l'affaire est désormais appelée sous le numéro RG 16-5993.

En l'état de ses conclusions récapitulatives numéro 3 communiquées par la voie électronique le 11 janvier 2019 auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé, la société PERROT TM demande au tribunal :
à titre liminaire,

- de dire et juger que l'assignation est nulle et de nul effet pour l'indivision ESCOLLE mais demeure valable pour l'ensemble des indivisaires intervenus volontairement à l'instance,

- de dire nul et de nul effet l'ensemble des actes non régularisables délivrés à et au nom de l'indivision ESCOLLE, à savoir, notamment, le congé du preneur délivré par la SAS KP1 et l'acte de refus de bail commercial en date du 28 novembre 2016,

à titre principal,

- constater que la SCI LES JONCS et l'indivision ESCOLLE avaient effectivement accordé une promesse de bail commercial verbale à la société PERROT TM,

- de dire et juger qu'elle bénéficie d'un bail commercial soumis aux statuts des baux commerciaux à compter du 1er décembre 2016 et à échéance au 30 novembre 2025,
à titre subsidiaire,
dans l'hypothèse où nonobstant la promesse de bail commercial, le Tribunal faisait droit au refus de renouvellement notifié par les consorts ESCOLLE à la SCI LES JONCS,
- d'ordonner l'instauration d'une expertise judiciaire et désigner tel expert qu'il plaira aux frais avancés des bailleurs, afin de chiffrer et évaluer l'indemnité d'éviction qui lui est due, indemnité à évaluer conformément à l'article L.145-14 du Code de Commerce et tenant compte des travaux effectués par la société PERROT TM sur le site,
en toute hypothèse,
- de débouter la SCI LES JONCS et les indivisaires composant l'indivision ESCOLLE de l'intégralité de leurs demandes,
- l'exécution provisoire,
- la condamnation in solidum les consorts ESCOLLE et la SCI LES JONCS à lui payer la somme de 10 000 € par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- la condamnation des mêmes in solidum aux entiers dépens.

En l'état de leurs conclusions d'intervention volontaire et en réplique numéro 5 communiquées par la voie électronique le 06 novembre 2019 auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé, la société LES JONC, M. Alain ESCOLLE, Mme Ghislaine ESCOLLE, M. Gérard ESCOLLE, M. Hervé DODE es qualité d'héritier de M. René ESCOLLE et M. Frédéric ESCOLLE es qualité d'héritier René ESCOLLE, tous issus de l'indivision ESCOLLE demandent au tribunal de :

- donner acte de l'intervention volontaire de M. Hervé DODE et de M. Frédéric DODE en qualité d'héritiers de M. René ESCOLLE et de ce qu'ils reprennent à leur compte l'ensemble des demandes formulées par ce dernier,

Vu l'article 1134 du Code Civil dans la codification applicable aux faits de l'espèce,

Vu les articles 1224, 1241, 1353 et 1715 du Code Civil dans sa rédaction actuelle,

Vu les articles 9, 66 et suivants du Code de Procédure Civile,

Vu l'article L. 145-32 du Code de Commerce,

Vu l'article L. 512-7-6 du Code de l'Environnement,

Vu le contrat de bail renouvelé le 11 avril 2008 entre la SCI LES JONCS et la société KP1,

Vu le contrat de bail renouvelé le 11 avril 2008 entre les membres de l'indivision ESCOLLE et la SCI KP1,

Vu les congés délivrés le 13 mars 2015,

Vu les congés délivrés le 13 mars 2015,

- donner acte à Messieurs Alain ESCOLLE, Hervé DODE, Frédéric DODE ainsi qu'à Mme Ghislaine ESCOLLE épouse DODE et M. Gérard DODE de leur intervention volontaire et de ce qu'ils reprennent à leur compte, en leur qualité de copropriétaires indivis, les demandes formulées initialement au nom de l'indivision ESCOLLE,

- de dire recevables ces interventions volontaires ainsi que leurs demandes,

- de constater que les baux conclus avec la société KP1 par la SCI LES JONCS ainsi que les membres de l'indivision ESCOLLE sont venus à expiration le 30 novembre 2016,

- de constater que la société KP1 n'a pas respecté son obligation de restitution des lieux à l'issue des baux, lesquels sont toujours occupés de son chef par la société ECO TERRES anciennement dénommée PERROT TM,
 - de constater que la société KP1 a procédé aux travaux de dépollution postérieurement au terme du bail, n'a pas achevé les travaux de remise en état qui lui incombait et n'a pas libéré les lieux,
 - de dire que la société ECO TERRES est occupante sans droit ni titre,
 - de débouter la société ECO TERRES de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions,
- subsidièrement et pour le cas où le Tribunal jugerait de l'existence d'un bail commercial :
- de prononcer la résiliation aux torts exclusifs des sociétés ECO TERRES et KP1 et les condamner solidairement au paiement d'un loyer mensuel de 2575 € TTC à la SCI LES JONCS et de 8958 € TTC aux membres de l'indivision ESCOLLE pour la période courue du 30 novembre 2016 jusqu'à la décision à intervenir outre remboursement aux bailleurs des taxes et impôts fonciers afférents au tènement,
 - de les condamner par conséquent solidairement à payer au titre de la période courue du 30 novembre 2016 au 31 janvier 2019 à la SCI LES JONCS la somme de 66 950 € et aux membres de l'indivision ESCOLLE la somme de 232 908 € sous déduction des 48 067,55 € qu'elle a acquittés soit la somme de 184 840,45 €, sauf à parfaire au jour de la décision à intervenir, outre remboursement des taxes et impôts fonciers supportés par les bailleurs au titre de la période.
 - d'ordonner en tout état de cause l'expulsion de la société KP1 ainsi que celle de tous occupants de son chef et notamment de la société ECO TERRES des locaux et terrains situés à SAINT EGREVE 17 rue du lac et 4 rue du port dont sont propriétaires la SCI LES JONCS et les membres de l'indivision ESCOLLE,
 - de condamner in solidum la société KP1 et la société ECO TERRES à payer à la SCI LES JONCS une indemnité d'occupation mensuelle de 3.862 € à compter du 1er décembre 2016 et jusqu'à la libération effective des lieux et leur remise en état,
 - de les condamner par conséquent au paiement d'une somme de 100.412 € à la SCI LES JONCS au titre de la période courue jusqu'au 31 janvier 2019, sauf à parfaire au jour de la décision à intervenir
 - de condamner in solidum la société KP1 et la société ECO TERRES à payer à Messieurs Alain ESCOLLE, Monsieur Hervé DODE et Monsieur Frédéric DODE, à Mme Ghislaine et M.Gérard DODE, pris solidairement, une indemnité d'occupation mensuelle de 13.437 € à compter du 1er décembre 2016 et jusqu'à la libération effective des lieux et leur remise en état,
 - de les condamner par conséquent au paiement d'une somme de 349.362 € sous déduction de la somme de 48.068 € acquittée par ECO-TERRES soit à payer la somme de 301.294 € à M.Alain ESCOLLE, M.Hervé DODE, M. Frédéric DODE, à Mme Ghislaine DODE et Gérard DODE pris solidairement au titre de la période courue jusqu'au 31 janvier 2019, sauf à parfaire au jour de la décision à intervenir,
 - de condamner in solidum la société KP1 et la société ECO TERRES à remettre les lieux en l'état et notamment, en application tant des dispositions du bail que de l'article L. 512-7-6 du Code de l'Environnement, à vider l'intégralité du dépôt de déchets inertes figurant sur les lieux, sous astreinte définitive de 500 euros par jour à compter de la décision à intervenir,

- de dire qu'à défaut de s'exécuter suivant mise en demeure restée infructueuse pendant un mois, les membres de l'indivision ESCOLLE et la SCI LES JONCS seront bien fondés à procéder aux travaux aux frais avancés de la société KP1 et ECO TERRES,
- l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- la condamnation des mêmes aux entiers dépens ainsi qu'à payer à la SCI LES JONCS et à M. Alain ESCOLLE, M. Hervé DODE, M. Frédéric DODE et Mme Ghislaine et Monsieur Gérard DODE pris solidairement une somme de 10.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

En l'état de ses conclusions récapitulatives numéro 3 communiquées par la voie électronique le 25 Janvier 2019 auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé, la société KP 1 sollicite du tribunal :

- sur les demandes de l'indivision ESCOLLE :

In limine litis et vu l'article 117 du Code de procédure civile :

- constater la nullité de l'assignation de l'indivision ESCOLLE, à titre subsidiaire,

- les mêmes demandes que formulées ci-dessous à l'égard de la SCI LES JONCS et des indivisaires de l'indivision ESCOLLE,

- sur les demandes de la SCI LES JONCS et des indivisaires de l'indivision ESCOLLE intervenus volontairement dans la cause (et sur les demandes de l'indivision ESCOLLE à titre subsidiaire),

- à titre principal,

débouter la SCI LES JONCS et des indivisaires de l'indivision ESCOLLE (et à titre subsidiaire l'indivision ESCOLLE) de toutes leurs demandes car elle a régulièrement quitté les lieux en vertu de son bail commercial et a satisfait à ses obligations de vider les lieux de tous occupants de son chef, et est étrangère au litige qui oppose les sociétés SCI LES JONCS, les indivisaires de l'indivision ESCOLLE et PERROT TM sur le fondement du droit commun (promesse de bail),

- condamner in solidum la société LES JONCS et les indivisaires de l'indivision ESCOLLE à lui payer la somme de 10.000 euros sur le fondement de l'article 1240 du Code civil,

à titre subsidiaire,

- de débouter la SCI LES JONCS et les indivisaires de l'indivision ESCOLLE (et l'indivision ESCOLLE à titre subsidiaire) de toutes leurs demandes au motif que la société PERROT TM est titulaire d'un bail commercial,

- de condamner in solidum société LES JONCS et les indivisaires de l'indivision ESCOLLE à payer à KP1 la somme de 10.000 euros sur le fondement de l'article 1240 du Code civil,

à titre plus subsidiaire,

- de déduire des indemnités d'occupation qui seraient mises à la charge de KP1 les sommes réglées par PERROT TM, auxquelles il convient d'ajouter les montants non payés par PERROT TM au titre des travaux pour lesquels elle invoque la compensation,

- de condamner la société PERROT TM à garantir KP1 de toute condamnation au profit de la société LES JONCS et des indivisaires de l'indivision ESCOLLE,

en tout état de cause,

Vu les articles 699 et 700 du Code de procédure civile,

- de condamner in solidum la société LES JONCS et les indivisaires de l'indivision ESCOLLE aux entiers dépens de l'instance,

- de condamner conséquence in solidum la société SCI LES JONCS et les indivisaires de l'indivision ESCOLLE à payer à KP1 SAS la somme de 15.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- d'ordonner l'exécution provisoire des condamnations prononcées à son profit.

L'ordonnance de clôture est du 12 novembre 2019.

L'affaire initialement appelée à l'audience de juge unique le 06 janvier 2020 a été renvoyée à l'audience de juge unique du 03 février 2020 en raison de la grève des avocats.

L'affaire appelée à l'audience de juge unique du 03 février 2020 et mise initialement mise en délibéré au 06 avril 2020 a été prorogée au 15 juin 2020 en raison de la crise sanitaire liée au Coronavirus.

EXPOSE DES MOTIFS :

Sur la demande de nullité de l'assignation délivrée au nom de l'indivision ESCOLLE le 19 avril 2017 à la société KP1

Aux terme de l'article 119 du Code de procédure civile, les exceptions de nullité fondées sur l'inobservation des règles de fond relatives aux actes de procédure doivent être accueillies sans que celui qui les invoque ait à justifier d'un grief.

L'article 121 du même code dispose cependant que dans les cas où elle est susceptible d'être couverte, la nullité ne sera pas prononcée si sa cause a disparu au moment où le juge statue.

La régularisation du vice de fond doit intervenir avant que la prescription de l'action soit acquise.

Une indivision est dépourvue de personnalité juridique, de sorte que l'assignation du 19 avril 2017 a été irrégulièrement délivrée.

Par acte du 06 novembre 2019, M.Alain ESCOLLE, Mme Ghislaine ESCOLLE épouse Gérard DODE, M. Gérard DODE, M. Hervé DODE et M. Frédéric DODE sont cependant tous intervenus volontairement.

La demande de nullité de l'assignation de l'indivision sera par conséquent rejetée car cet acte a été régularisé dans le délai pour agir et avant que le tribunal ne tranche le présent litige.

Sur la demande de nullité du congé délivré par la société KP1 le 13 mars 2015 à l'égard de l'indivision ESCOLLE

La société PERROT TM sollicite la nullité du congé délivré le 13 mars 2015 à l'indivision ESCOLLE par la société KP1 alors que cette dernière qui a seul intérêt à la solliciter ne la demande pas.

La demande de nullité du congé est par conséquent rejetée.

Sur la demande de nullité de l'acte délivré par l'indivision ESCOLLE le 28 novembre 2016 à la société PERROT TM portant refus de bail commercial

La société PERROT TM oppose la nullité de l'acte du 28 novembre 2016 alors que ce n'est pas un acte de procédure visé par l'article 119 du Code de procédure civile.

Cette demande sera rejetée.

Sur la demande de requalification du bail précaire de sous-location en bail dérogatoire

L'article L145-5 du Code de commerce dispose que les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.

Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

La société PERROT TM soutient avoir bénéficié de baux dérogatoires du 1er juin 2015 au 30 novembre 2016 alors que la société KP1 n'était pas bailleuse et ne pouvait lui consentir qu'une sous-location avec l'autorisation de la société LES JONCS et l'indivision ESCOLLE.

La société LES JONCS et l'indivision ESCOLLE ont d'ailleurs donné leur accord à cette sous-location par lettre du 21 mai 2015.

La convention signée entre la société KP1 et la société PERROT TM dénommée bail précaire de sous-location prévoit que le bail de sous-location est consenti pour une durée de 18 mois à compter du 1er juin 2015 et que cette durée ne sera susceptible d'aucune reconduction et expirera effectivement le 30 novembre 2016 même à défaut de dénonciation à cette date.

Dans ce même acte, la société KP1 a informé la société PERROT TM avoir résilié le bail commercial la liant avec les bailleuses par acte du 13 mars 2015.

La société PERROT TM n'est donc pas fondée à prétendre que la convention du 21 mai 2015 signée entre elle et la société KP1 constitue un bail dérogatoire.

Sa demande de requalification sera par conséquent rejetée.

Sur l'existence d'une promesse de bail consentie par l'indivision ESCOLLE et la société LES JONCS

La société PERROT TM soutient que la société LES JONCS et l'indivision ESCOLLE lui auraient promis de manière claire et non équivoque une promesse de bail commercial lors d'une réunion le 21 mai 2015.

Elle produit :

- le témoignage de Mme Alexandra GLOTZ responsable juridique de la société KP1 qui indique :<..... Lors de cette réunion, il a été convenu entre ECO-TERRES et les bailleurs qu'à l'issue de la location avec KP1 un bail commercial classique serait rédigé et ce à compter du 01/12/2016.ECO-TERRES a alors accepté d'exécuter d'importants travaux de rénovations et d'embellissements sur ledit site industriel. Depuis et jusqu'il y a peu nos bailleurs n'avaient jamais exprimé le fait qu'ils revenaient sur la promesse de bail faite à ECO-TERRES>.

- le témoignage de M. Patrick RICHARD directeur d'usine de la même société, qui déclare < Le 22 mai 2015 (certainement le 21) je représentais la société KP1 lors de la séance de signature tri partite entre KP1, PERROT et les différentes sociétés des consorts ESCOLLE.

Ms. René et Alain ESCOLLE étaient présents.M. Alain ESCOLLE a convenu que M. PERROT lui était inconnu car il ne publiait pas ses comptes et mettrait à profit pour observer le comportement de M. PERROT et de ses activités pendant cette sous-location. Il a déclaré qu'il ne pouvait s'engager ce jour là avec PERROT par écrit mais que si ça se passait bien avec KP1 il n'aurait aucune raison de ne pas continuer le bail avec PERROT.

- le protocole d'accord signé le 21 mai 2015 entre la société LES JONCS, l'indivision ESCOLLE, la société KP1 et la société PERROT : cet accord fixe la prise en charge financière des travaux de remise en état à effectuer sur les sites entre la locataire et les bailleurs à l'issue des baux. Ce même document consigne l'acceptation de la société PERROT d'assumer certains travaux à la place de la société KP1 en contrepartie d'une exonération de paiement de loyers pendant 4 mois.

Les attestations ne contiennent aucun élément permettant de caractériser l'existence d'une promesse de bail.

Le protocole ne mentionne pas que les travaux et investissements seraient réalisés par la société PERROT en contrepartie d'une promesse de bail commercial de la part de la société LES JONCS et de l'indivision ESCOLLE.

La demande de la société KP 1 est par conséquent rejetée.

Sur la demande d'une expertise judiciaire

L'article L145-4 du code de commerce dispose que le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

La société PERROT TM sollicite une mesure d'expertise aux fins d'évaluer l'indemnité d'éviction qui lui est due alors qu'elle n'a pas bénéficié d'un bail commercial avec la société LES JONCS et l'indivision ESCOLLE.

Sa demande sera rejetée.

Sur les demandes de la société LES JONCS et de Messieurs Alain DODE, Hervé DODE, Frédéric DODE et Gérard DODE et de Mme Ghislaine ESCOLLE épouse DODE au titre des loyers :

Les baux commerciaux ont régulièrement expiré le 30 novembre 2016, de sorte que la société PERROT TM est devenue occupante sans droit ni titre à compter du 1er décembre 2016.

Elle devra quitter les locaux dont sont propriétaires la SCI LES JONCS et l'indivision ESCOLLE et seule son expulsion est ordonnée car la société KP1 n'est plus sur les lieux.

La société LES JONCS et Messieurs Alain DODE, Hervé DODE, Frédéric DODE et Gérard DODE et de Mme Ghislaine ESCOLLE épouse DODE ne démontrent pas que la société KP1 a encouragé la société PERROT TM à se maintenir dans les locaux litigieux à l'issue de la sous-location même si elle estime que la promesse de bail n'a pas été respectée.

La responsabilité de la société KP1 qui doit réunir les conditions de l'article 1241 du Code civil n'est pas retenue.

La société PERROT TM est seule condamnée à payer à la société LES JONCS la somme de 166.066 euros au titre de l'indemnité d'occupation couvrant la période de décembre 2016 au 30 juin 2020 inclus (3.862 euros x 43 mois).

La société PERROT TM est aussi seule condamnée à payer à Messieurs Alain DODE, Hervé DODE, Frédéric DODE et Gérard DODE et de Mme Ghislaine ESCOLLE épouse DODE la somme de 577.791 euros couvrant la même période visée ci avant.

La société PERROT TM est condamnée à payer à la société LES JONCS une indemnité d'occupation de 3.862 euros par mois à compter du 1er juillet 2020 et ce jusqu'à la libération effective des locaux.

La société POTTOT TM est condamnée à payer à Messieurs Alain DODE, Hervé DODE, Frédéric DODE et Gérard DODE et de Mme Ghislaine ESCOLLE épouse DODE l'indemnité d'occupation de 13.437 euros par mois à compter du 1er juillet 2020 et ce jusqu'à la libération effective des locaux.

Sur la demande de condamnation de la société LES JONCS et de Messieurs Alain DODE, Hervé DODE, Frédéric DODE et Gérard DODE et de Mme Ghislaine ESCOLLE épouse DODE

La société KP1 réclame la condamnation de la société LES JONCS et de Messieurs Alain DODE, Hervé DODE, Frédéric DODE et Gérard DODE et de Mme Ghislaine ESCOLLE épouse DODE à lui payer la somme de 10.000 euros au titre du préjudice causé par la promesse de bail non respectée alors que ladite promesse n'a pas été démontrée.

Cette demande est par conséquent rejetée.

Sur les demandes de la société LES JONCS et de Messieurs Alain DODE, Hervé DODE, Frédéric DODE et Gérard DODE et de Mme Ghislaine ESCOLLE épouse DODE au titre de la remise en état des locaux :

La société LES JONCS, Alain DODE, Hervé DODE, Frédéric DODE et Gérard DODE et de Mme Ghislaine ESCOLLE épouse DODE sollicitent la condamnation in solidum de la société KP1 et la société PERROT TM à remettre les lieux dans l'état dans lesquels ils ont été pris à bail dont notamment vider l'intégralité du dépôt de déchets inertes figurant sur les lieux sous astreinte définitive de 500 euros par jour à compter de la décision à intervenir.

Il convient de faire droit à cette demande car cette obligation figure dans le bail commercial liant les bailleurs à la société KP1 qui reste responsable de cette même obligation dans le cadre de la sous-location.

La fixation d'une astreinte n'est pas justifiée et sera rejetée.

Sur les autres demandes

Compte tenu de la solution apportée au litige, seule la société PERROT TM, partie perdante, est condamnée aux dépens.

L'équité commande de faire application de l'article 700 du Code de procédure civile au profit de la société LES JONCS et de Messieurs Alain DODE, Hervé DODE, Frédéric DODE et Gérard DODE et de Mme Ghislaine ESCOLLE épouse DODE et il leur sera alloué 3.500 euros.

L'équité commande de ne pas faire application de la même indemnité au profit de la société KP1.

La société LES JONC, Messieurs Alain DODE, Hervé DODE, Frédéric DODE et Gérard DODE et de Mme Ghislaine ESCOLLE épouse DODE justifient de la nécessité et de la compatibilité avec la nature de la présente affaire pour assortir les dispositions qui précèdent de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal statuant à juge unique par décision contradictoire en premier ressort,

DÉBOUTE la société par actions simplifiée KP1 de sa demande de nullité de l'assignation délivrée au nom de l'indivision ESCOLLE le 19 avril 2017 à son encontre ;

DÉBOUTE la société à responsabilité limitée PERROT TM de sa demande de nullité du congé délivré le 13 mars 2015 à l'indivision ESCOLLE par la société KP1 ;

DÉBOUTE la société à responsabilité limitée PERROT TM de sa demande de requalification du bail précaire de sous location en bail commercial ;

DIT que la société à responsabilité limitée PERROT TM ne peut prétendre à l'existence d'une promesse de bail ;

CONDAMNE la société à responsabilité limitée PERROT TM à payer à la société civile immobilière LES JONCS la somme de 166.066 euros au titre de l'indemnité d'occupation couvrant la période de décembre 2016 à juin 2020 inclus ;

CONDAMNE la société à responsabilité limitée PERROT TM à payer à la société LES JONCS une indemnité d'occupation de 3.862 euros par mois à compter du 1er juillet 2020 et ce jusqu'à la libération effective des locaux ;

CONDAMNE la société à responsabilité limitée PERROT TM à payer à Messieurs Alain DODE, Hervé DODE, Frédéric DODE et Gérard DODE et de Mme Ghislaine ESCOLLE épouse DODE la somme de 577.791 euros au titre de l'indemnité d'occupation couvrant la période de décembre 2016 à juin 2020 inclus ;

CONDAMNE la société à responsabilité limitée PERROT TM à payer à Messieurs Alain DODE, Hervé DODE, Frédéric DODE et Gérard DODE et de Mme Ghislaine ESCOLLE épouse DODE une indemnité d'occupation de 13.437 euros par mois à compter du 1er juillet 2020 et ce jusqu'à la libération effective des locaux ;

CONDAMNE in solidum la société par actions simplifiée KP1 et la société à responsabilité limitée PERROT TM à remettre les lieux dans l'état dans lesquels ils ont été pris à bail ;

CONDAMNE la société à responsabilité limitée PERROT TM à payer à la société civile immobilière LES JONCS, Messieurs Alain DODE, Hervé DODE, Frédéric DODE et Gérard DODE et de Mme Ghislaine ESCOLLE épouse DODE la somme de 3.500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE la société à responsabilité limitée PERROT TM aux dépens ;

ORDONNE l'exécution provisoire ;

DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes.

PRONONCÉ publiquement par mise à disposition du jugement au greffe du Tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile.

LA GREFFIÈRE

LA JUGE

Béatrice MATYSIAK

Djamila HACHEFA