

Grosses délivrées  
aux parties le :

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**COUR D'APPEL DE PARIS**

**Pôle 5 - Chambre 3**

**ARRÊT DU 16 JANVIER 2013**

(n°                      , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **12/10146**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 21 Mars 2012 - **Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY - RG n° 10/08566**

**APPELANTE**

**La SCI DES ECOLES, prise en la personne de ses représentants légaux,**  
43 boulevard Marx Dormoy  
93190 LIVRY GARGAN

représentée par Me Florian PALMIERI, avocat au barreau de PARIS, toque : G0343,

**INTIMÉS**

**Monsieur José TAVARES**  
7 bis allée Pierre Simon  
93390 CLICHY SOUS BOIS

**La SARL LES HALLES DU RAINCY, prise en la personne de ses représentants légaux,**  
4 allée Victor Hugo  
93340 LE RAINCY

représentés par Me Raphaël MREJEN, avocat au barreau de PARIS, toque : D1260,

**La Commune LE RAINCY, prise en la personne de son Maire,**  
121 avenue de la Résistance  
93340 LE RAINCY

représentée par Me Isabelle CASSIN de la SELARL GENESIS, substituée par Me Linda AZIZI de la SELARL GENESIS, avocats au barreau de PARIS, toque : P0225,

**COMPOSITION DE LA COUR :**

L'affaire a été débattue le 07 Novembre 2012, en audience publique, devant la Cour composée de :

Mme Chantal BARTHOLIN, Présidente  
Mme Odile BLUM, Conseillère  
Mme Isabelle REGHI, Conseillère  
qui en ont délibéré

**Greffier, lors des débats : Mme Alexia LUBRANO**

**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 Mme Chantal BARTHOLIN, Présidente et par Mme Alexia LUBRANO, Greffière.

\* \* \* \* \*

**EXPOSE DU LITIGE**

La sci des Ecoles est propriétaire de locaux situés 4 allée Victor Hugo au Raincy dont le rez-de-chaussée a été donné à bail le 25 janvier 2001 à la société Halles du Bicêtre qui a cédé son bail le 29 juillet 2003 à la société Halles de Raincy ;

La société Halles du Raincy envisageant de céder son droit au bail à ~~la commune~~ pour y exercer un commerce de "centre de bronzage et de vente de produits cosmétiques" avec l'accord du bailleur, une déclaration préalable a été adressée à la commune qui a déclaré vouloir exercer son droit de "préemption urbain renforcé" afin d'acquérir le droit au bail ;

Cette décision de la commune a été annulée par la tribunal administratif de Montreuil du 3 juin 2010.

La société Halles du Raincy considérant que le bail avait été cédé à la ville du Raincy a assigné à jour fixe celle-ci, la sci des Ecoles et Me Pepin notaire devant le tribunal de grande instance de Bobigny pour voir dire notamment que la ville du Raincy est devenue propriétaire des locaux donnés à bail avec effet rétroactif au 5 mai 2008.

Le tribunal de grande instance de Bobigny, écartant la responsabilité de Me Pepin notaire, a renvoyé l'examen de la demande au 16 janvier 2009 puis, par jugement du 21 janvier 2009, a constaté l'accord des parties pour une médiation qui a abouti à la signature d'un protocole d'accord le 30 octobre 2009 au terme duquel la commune de Raincy a offert d'acquérir le droit au bail du local commercial de la société Les Halles de Raincy moyennant le prix de 90 000 €, la commune devant à compter de la date prévue de la signature de l'acte de cession, prévue comme devant être celle du 1er décembre 2009 au plus tard, prendre en charge les loyers et charges de toute nature, étant précisé qu'une délibération du conseil municipal devait intervenir pour déterminer les modalités de cet accord parfait déjà intervenu et autoriser le maire à poursuivre l'ensemble des démarches administratives nécessaires à cet achat.

La délibération du conseil municipal autorisant le maire à acquérir le droit au bail n'est intervenue que le 21 décembre 2009 ; le maire du Raincy qui n'a apposé sa signature sur le protocole qu'au cours du mois de janvier 2010 s'est refusé ensuite à signer l'acte notarié au motif qu'il ne pouvait être tenu de payer des loyers pour la période pendant laquelle la commune n'était pas encore en possession des locaux.

C'est dans ces conditions que l'affaire a été rappelée devant le tribunal de grande instance de Bobigny qui, par jugement du 21 mars 2012, a :

- homologué l'accord des parties en date du 30 octobre 2009,

- dit que le jugement vaut cession par la sarl Halles du Raincy représentée par M José Tavares Oliveira à la commune du Raincy représentée par son maire M Raoult et

en présence du bailleur la sci des Ecoles, du droit au bail commercial portant sur les locaux situés 4 allée Victor Hugo au Raincy soit une boutique au rez-de-chaussée de 130 m<sup>2</sup> deux entrées dont une allée Victor Hugo et une autre allée Frion, un point d'eau, électricité, lavabo et wc ;

- dit que la cession prend effet à la date du jugement,

- condamné la commune de Raincy à payer à la société Les Halles de Raincy la somme de 90 000 €,

- dit n'y avoir lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte,

- dit que comme stipulé au protocole d'accord, ce prix devra être consigné, Me Mrejen avocat étant désigné comme séquestre si le cessionnaire l'exige, les honoraires du séquestre étant à la charge de la société Halles du Raincy, que le séquestre ne pourra se libérer qu'après s'être assuré que la société Les Halles du Raincy est en règle sur le plan social et fiscal et avec ses fournisseurs, les sommes à régler seront prélevées sur le compte Carpa, le dépôt de garantie étant versé directement pour le compte de la société Les Halles du Raincy par la commune de Raincy à la sci des Ecoles, la société Les Halles du Raincy réglera pour solde de tout compte la somme forfaitaire globale de 12 500 € représentant la moitié de l'arriéré des loyers, outre le dépôt de garantie détenu par le bailleur qui est abandonné,

- condamné la commune de Raincy à payer à la sci des Ecoles le loyer contractuellement prévu de 1 467 € hors taxes et hors charges à compter du 1er jour de la remise par la société Les Halles du Raincy des clés des locaux préalablement vidés de leur matériel, de toute marchandise et de tout occupant.

- condamné la commune de Raincy à payer à la sci des Ecoles la somme de 4 401 € représentant le dépôt de garantie,

- dit n'y avoir lieu d'assortir des condamnations financières d'une astreinte.

- débouté la sci des Ecoles de sa demande tendant à voir condamner la commune de Raincy à lui payer la somme de 12 500 € au titre de sa participation à l'arriéré de loyers ainsi que les loyer courant à compter du 1er décembre 2009,

- débouté la sci des Ecoles de sa demande tendant à voir condamner la commune du Raincy à signer l'acte authentique de cession,

- débouté la sarl Les halles du Raincy, M José Talvares en son nom personnel, et la sci des Ecoles de leur demande respective en dommages intérêts,

- dit que les parties conserveront la charge de leurs dépens,

- débouté les parties de leur demandes respectives pour frais irrépétibles,

-d it n'y avoir lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire.

**La sci des Ecoles a interjeté appel de cette décision et assigné le 25 juin 2012 à jour fixe la société Les Halles du Raincy, M Jose Talvares et la commune du Raincy devant la cour d'appel, leur signifiant ses conclusions par lesquelles elle demande à la cour, au visa des articles 1134, 1156, 1161, 2044 et 2052 du code civil et 566 du code de procédure civile, de la recevoir en son appel, d'infirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions et de :**

Homologuer le protocole transactionnel conclu entre les parties le 30 octobre 2009 en toute ses stipulations,

Condamner la commune de Raincy à signer l'acte authentique de cession du droit au bail avec la société les Halles du Raincy dans le délai de quinze jours à compter de la signification du jugement à intervenir, et à verser à la sci des Ecoles une somme de 4 401 € à titre de dépôt de garantie, dans le délai de quinze jours à compter de la signature de l'acte authentique de cession, à lui verser le loyer correspondant audit bail depuis le 1er décembre 2009 d'un montant de 1 467 € hors taxes et hors charges, de dire que ces condamnations seront assorties de l'astreinte d'un montant de 100 € par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir compte tenu du temps écoulé, et de mauvaise foi de la commune ;

Condamner commune de Raincy à lui verser la somme de 30 000 € à titre de dommages intérêts, outre une somme de 10 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, de la condamner aux entiers dépens y compris ceux de première instance et de la débouter de toutes ses demandes.

**La commune de Raincy**, par conclusions signifiées le 19 septembre 2012, demande à la cour au visa des articles 1131, 1156, 1161, 2044 et 2062 du code civil, de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a homologué le protocole d'accord, de l'infirmen en ce qu'il a dit que le jugement valait cession, et que la date de cession était celle du jugement, et statuant à nouveau, de :

Dire que la cession prend effet à compter de la signature de l'acte authentique de vente tel que stipulé au protocole d'accord,

Confirmer le jugement du 21 mars 2012 en ce qu'il a débouté la sci des Ecoles, M Tavares et la société Les Halles du Raincy de leurs demandes indemnitaires, en ce qu'il a débouté la sci des Ecoles de sa demande de condamnation de la commune de Raincy à signer l'acte authentique de vente dans un délai de quinze jours à compter de la signification du jugement, en ce qu'il a débouté la sci des Ecoles de sa demande de condamnation de la commune du Raincy à exécuter les obligations du bail sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la signification du jugement,

En tout état de cause, condamner solidairement la sci des Ecoles, M Jose Tavares, la société Les Halles du Raincy à payer à la commune du Raincy la somme de 30 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

**La société des Halles du Raincy et M José Tavares** par conclusions signifiées le 26 septembre 2012 demande à la cour de confirmer le jugement par adoption des motifs, de statuer ce que de droit sur la demande de la sci des Ecoles, de débouter la commune du Raincy de ses demandes de faire droit à leur appel incident et de condamner la commune du Raincy à leur payer la somme de 30 000 € à titre de dommages intérêts pour résistance abusive, et 10 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, de condamner la commune du Raincy aux entiers dépens de première instance et d'appel.

#### **SUR CE,**

Toutes les parties s'accordent sur l'homologation du protocole d'accord du 30 octobre 2009, par lequel le maire du Raincy a offert d'acquérir le droit au bail de la société Les Halles du Raincy portant sur des locaux commerciaux appartenant à la sci des Ecoles situés 4 allée Victor Hugo au Raincy au prix de 90 000 € à destination d'alimentation pâtisserie et vente à emporter ;

Elles ne divergent essentiellement que sur l'interprétation des dispositions de l'accord en ce qui concerne la date d'effet de la cession quant au paiement des loyers et charges notamment, la commune de Raincy cessionnaire demandant de fixer la prise d'effet de la cession au jour de la signature de l'acte authentique constatant ladite cession tandis que la sci des Ecoles la bailleuse demande qu'elle soit fixée à la date du 1er décembre 2009 comme prévu à l'accord.

La demande de la société des Halles du Raincy sollicitant pour sa part la confirmation du jugement en ce qu'il a homologué l'accord mais dit que le jugement valait cession laquelle prenait effet à la date du jugement est mal fondée en ce que l'accord des

parties sur la chose cédée et le prix à payer vaut cession et que les premiers juges ne pouvaient substituer sur ce point leur décision à la volonté des parties.

Le protocole d'accord du 30 octobre 2009 dispose que, conformément à la réglementation des collectivités territoriales, une délibération doit intervenir pour fixer les modalités d'exécution de l'accord parfait qui est déjà intervenu sur la cession du droit au bail et pour autoriser le maire à poursuivre les démarches administratives nécessaires à l'achat de ce droit au bail par la signature des actes définitifs devant Me Papin notaire.

Le protocole prévoit encore que le maire du Raincy fera en sorte que cette cession puisse intervenir au plus tôt et au plus tard le 30 novembre 2009 sachant que, à compter de la signature de l'acte de cession du droit au bail, la mairie prendra en charge les loyers et les charges de toute nature, y compris la taxe professionnelle, EDF -GDF, etc..

La délibération du conseil municipal du Raincy autorisant le maire à signer l'acte de cession et accomplir toute formalités nécessaires à la cession n'est en réalité intervenue que le 21 décembre 2009 ; le projet d'acte de cession n'a été transmis par le notaire que le 8 avril 2010, un rendez vous de signature étant prévu au 28 mai 2010 ; l'avocat de la sci des Ecoles a toutefois proposé et obtenu du conseil de la commune que l'entrée en jouissance soit "fixée rétroactivement au 1er décembre 2009", avant que la commune ne se ravise, refuse une telle proposition et de signer l'acte authentique.

Le protocole d'accord prévoyait que le maire ferait en sorte que la cession intervienne au plus tard le 30 novembre 2009, ce qui ne constitue pas l'indication d'une date définitive concernant la signature de l'acte authentique, à compter de laquelle la commune mise en possession devait se substituer au cédant dans tous ses droits et obligations envers le bailleur ;

Le conseil municipal ayant voie délibérative n'a donné son accord à la cession que le 21 décembre 2009 sans que la bailleuse ou la cédante ne fasse grief à cet égard au maire de ne pas avoir tout mis en oeuvre pour avancer cette date.

A la suite de la transmission par le notaire du projet d'acte authentique et du rendez-vous de signature fixé par lui au 28 mai 2010, la commune, sommée ensuite par courrier recommandé du 9 juin 2010 d'exécuter l'accord, n'invoque aucune circonstance l'autorisant à refuser de signer l'acte authentique et à différer davantage son entrée en jouissance laquelle devait donc prendre effet au plus tard à cette date du 28 mai 2010 à compter de laquelle la commune venant aux droits et obligations de la cédante envers la bailleuse s'obligeait notamment au paiement des loyers et charges.

La commune du Raincy devra donc régulariser l'acte authentique de cession au plus tard dans le délai d'un mois et quinze jours à compter de la signification du présent arrêt, sous astreinte de 100 € par jour de retard mis dans l'exécution, date à compter de laquelle mise en possession, elle s'acquittera des loyers et charges, de la valeur du droit au bail et du dépôt de garantie tels que prévus à l'acte.

Tant la bailleuse que la cédante demandent en outre des dommages-intérêts au motif que la commune s'est d'abord immiscée dans le projet d'acte de cession en se fondant sur un droit de préemption inapplicable de sorte que l'acte a été annulé par le tribunal administratif puis a ensuite refusé sans raison d'exécuter le protocole d'accord, ce qui est à l'origine pour la bailleuse d'une privation des loyers, le preneur ayant lui-même dû subir la situation en étant forcé de se maintenir dans les lieux avec une activité déficitaire, son engagement se bornant à prendre en charge la moitié de l'arriéré des loyers au jour de l'accord.

Le protocole d'accord convenu entre les parties le 30 octobre 2009 et valant transaction qui a mis fin au litige opposant les parties prive à la fois la sci des Ecoles et la société des Halles du Raincy de se prévaloir d'un préjudice né antérieurement et résultant

de la procédure administrative ayant conduit à l'annulation de la décision de préemption prise par la commune ;

La faute commise ensuite par la commune qui a contraint tant la sci des Ecoles, privée de tout loyer, à agir pour demander l'exécution de l'accord que la cédante - la société des Halles du Raincy - à se maintenir dans les lieux malgré son souhait de céder au plus vite son bail, consiste dans le retard apporté à la signature de l'acte de cession qui n'est fondé sur aucune raison légitime ; elle justifie, après sommation d'exécuter l'accord délivrée par la cédante par courrier recommandé du 9 juin 2010, l'octroi d'une somme de 30 000 € à la sci des Ecoles et de 15 000 € à la société Halles du Raincy à titre de dommages intérêts, M José Talvares n'étant pas fondé à agir en outre à titre personnel pour demander réparation du préjudice subi par la société dont il est gérant.

La commune du Raincy supportera les entiers dépens et paiera une somme de 3 000 € à chacune des sociétés des Ecoles et Halles du Raincy sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS**

**Reformant le jugement déféré, sauf en ce qu'il a homologué l'accords des parties signé le 30 octobre 2009,**

Dit qu'en exécution de cet accord, la commune du Raincy représentée par son maire devra signer l'acte authentique de cession du droit au bail de la société Halles du Raincy portant sur les locaux appartenant à la sci des Ecoles situés 4 allée Victor Hugo au Raincy, dans un délai de un mois et quinze jours à compter de la signification du présent arrêt, sous astreinte de 100 € par jour de retard, date à compter de laquelle la commune du Raincy mise en possession paiera à la sci des Ecoles les loyers et charges, outre le dépôt de garantie de 4 401 €, tel que prévus à l'acte, et à la société Halles du Raincy la somme de 90 000 € représentant la valeur du droit au bail.

Condamne la commune du Raincy prise en la personne de son maire à payer d'une part à la sci des Ecoles une somme de 30 000 € à titre de dommages intérêts et d'autre part à la société Halles du Raincy une somme de 15 000 € à titre de dommages intérêts.

Déboute M José Talvares de ses demandes,

Condamne la commune du Raincy aux entiers dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile et la condamne à payer à la sci des Ecoles et à la société Halles du Raincy une somme de 3 000 € à chacune d'elles sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

**LA GREFFIÈRE**

**LA PRÉSIDENTE**