

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TOULON**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

MINUTE N° : 18136

**1ère Chambre Baux commerciaux**

**R.G. N° : N° RG 17/04322 - N° Portalis DB3E-W-B7B-JHNC**

**En date du : 11 octobre 2019**

Jugement de la **1ère Chambre** en date du onze octobre deux mil dix neuf

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 20 juin 2019 devant Ange FIORITO, Vice Président, statuant en juge unique, assisté de Sonia CAILLAT, greffier.

A l'issue des débats, le président a indiqué que le jugement, après qu'il en ait délibéré conformément à la loi, serait rendu par mise à disposition au greffe le 19 SEPTEMBRE 2019, prorogé au 11 OCTOBRE 2019 par surcharge du greffe

Signé par Ange FIORITO, président et Alexandra ROUGIER, greffier présent lors du prononcé.

**DEMANDERESSE :**

**SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE LOCALE DE GESTION D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE BANDOL**, prise en la personne de son Président Directeur Général Philippe ROCHETEAU  
Sise Capitainerie du Port - 83150 BANDOL  
représentée par Me Philippe MARIN, avocat au barreau de TOULON

**DEFENDERESSE :**

**SOCIETE RENDEZ-VOUS EN PROVENCE**, société par actions simplifiée à associé unique prise en la personne de sa Présidente Floriane CERCIO  
Sise Place Lucien Artaud - 83150 BANDOL  
représentée par Me Hervé ANDREANI, avocat au barreau de TOULON

Grosses délivrées le :  
à : Me Hervé ANDREANI - 031  
Me Philippe MARIN - 1004

**15 OCT. 2019**

## FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :

La commune de BANDOL a donné à bail à construction à la société SOGEBEA, société d'économie mixte, suivant contrat en date du 01/03/2007, pour une durée de 50 ans, un terrain cadastré section AK n° 630, place Lucien Artaud, devenue parcelle section AK n° 643 suivant avenant au bail du 07/07/2009, en vue de l'édification d'un bâtiment de bureau à vocation d'oenothèque.

La société SOGEBEA a loué par bail commercial suivant acte sous seing privé en date du 09/01/2009 à la société « RENDEZ-VOUS EN PROVENCE », représentée par sa gérante Mme Floriane CERCIO, un local et une terrasse dans l'immeuble l'Oenothèque, 3 place Lucien Artaud à BANDOL, pour une durée de neuf ans à compter du 01/01/2009, et un loyer annuel de 24 985,10 euros HT.

Le président de la société SOGEBEA, M. PALIX, maire de BANDOL, a consenti au preneur de nouvelles dispositions par avenant au bail signé le 13/02/2013, en l'espèce :

- le loyer du bail renouvelé sera fixé en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, le bailleur renonçant par avance à tout dé plafonnement du loyer au terme du bail,
- en cas de non renouvellement du bail à son terme, le bailleur devra verser au locataire une indemnité d'éviction, dont les modalités de calcul sont fixées à 100 % du chiffre d'affaires HT, outre les frais de déménagements et de réinstallation, les frais et droits de mutation, la perte de gain du locataire pendant le temps nécessaire à sa réinstallation et les indemnités de licenciement en cas de rupture des contrats de travail du personnel.

Par courrier recommandé du 22/05/2017, la société « RENDEZ-VOUS EN PROVENCE » a demandé le renouvellement du bail commercial, refusé par le bailleur, la société SOGEBEA.

Par acte d'huissier en date du 21/08/2017, la société d'économie mixte locale de gestion d'aménagement et construction de BANDOL, prise en la personne de son président directeur général, M. Philippe ROCHETEAU, a fait assigner la société « RENDEZ-VOUS EN PROVENCE » devant la juridiction de céans.

La clôture a été prononcée au 13/06/2019. L'affaire a été plaidée à l'audience du 20/06/2019.

La société d'économie mixte locale de gestion d'aménagement et construction de BANDOL demande au tribunal de :

- prononcer la nullité de l'avenant du 13/02/2013 au bail commercial en date du 09/01/2009 ;
- ordonner l'exécution provisoire ;
- condamner la société RENDEZ-VOUS EN PROVENCE à payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à payer les entiers dépens distraits au profit de la SCP IMAVOCATS.

Suivant conclusions notifiées par RPVA le 04/06/2019, auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé, la société d'économie mixte locale de gestion d'aménagement et construction de BANDOL énonce notamment que l'avenant du 13/02/2013 est contraire aux dispositions impératives en matière de baux commerciaux, et est en tout état de cause dénué de cause et emporte renonciation anticipée à des droits dont les conditions ne sont pas encore réunies.

Elle expose que la clause du bail comportant renonciation des parties à tout dé plafonnement du montant du loyer est nulle.

Elle énonce, au visa de s articles L145-14 et L145-15 du code de commerce que la clause fixant par avance une indemnité d'éviction cumulant un montant équivalent à 100 % du chiffre d'affaires HT, outre les frais de déménagements et de réinstallation, est également nulle. Elle précise que l'article L145-14 édicte une présomption de perte du fonds de commerce, laquelle peut être combattue si le bailleur rapporte la preuve que le préjudice que va subir le locataire du fait de l'éviction est moindre.

Le demandeur invoque la nullité pour absence de cause au visa de l'ancien article 1131 du code civil. Il expose que par avenant le bailleur a renoncé par anticipation et sans aucune contrepartie à son droit

d'invoquer le dé plafonnement du loyer et sa fixation à la valeur locative, et s'est obligé en cas de non renouvellement à verser une indemnité d'éviction dont la méthode de calcul est déro gatoire aux règles habituelles.

Le bailleur ajoute que deux baisses de loyer sont intervenues le 01/01/2011 et le 05/07/2012, l'argument du preneur relatif au fait que l'avenant a été justifié par des loyers trop élevés n'étant pas fondé.

Le bailleur invoque les arrangements pré-électoraux entre le maire de BANDOL de l'époque, M. PALIX, et la gérante de la société « RENDEZ-VOUS EN PROVENCE », qui sont à l'origine de l'avenant contesté.

La société « RENDEZ-VOUS EN PROVENCE » demande au tribunal de débouter la société d'économie mixte locale de gestion d'aménagement et construction de BANDOL de ses demandes, de la condamner à payer la somme de 30 000 euros de dommages et intérêts pour procédure fautive et abusive, la somme de 5 250 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à payer les entiers dépens.

Suivant conclusions notifiées par RPVA le 07/06/2019, auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé, la société « RENDEZ-VOUS EN PROVENCE » énonce notamment que l'ordonnance n° 2016-131 du 10/02/2016 portant réforme du droit des contrats a supprimé la notion de « cause » dans le code civil. Elle indique que l'avenant n'est pas détachable du bail initial, qu'à l'origine le loyer fixé était trop élevé, et que l'avenant est venu corrigé un bail mal rédigé.

Elle développe dans ses conclusions les éléments à prendre en compte dans le calcul de l'indemnité d'éviction, précisant qu'il n'existe rien d'excessif ni d'illégal dans les modalités retenues par l'avenant. Elle indique que le montant de l'indemnité d'éviction est fixé par l'avenant de façon simple et non forfaitaire, puisqu'il est appuyé sur la capacité commerciale du fonds.

Elle évoque un contexte électoral fait de pressions justifiant l'attitude de la partie en demande.

### MOTIVATION :

L'avenant au bail signé le 13/02/2013 énonce, s'agissant du loyer du bail renouvelé, que ce dernier sera fixé en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, le bailleur renonçant par avance à tout dé plafonnement du loyer au terme du bail.

L'avenant prévoit qu'en cas de non renouvellement du bail à son terme, le bailleur devra verser au locataire une indemnité d'éviction, dont les modalités de calcul sont fixées à 100 % du chiffre d'affaires HT, outre les frais de déménagements et de réinstallation, les frais et droits de mutation, la perte de gain du locataire pendant le temps nécessaire à sa réinstallation et les indemnités de licenciement en cas de rupture des contrats de travail du personnel.

L'article L145-33 du code de commerce stipule que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

Ainsi s'agissant du loyer du bail renouvelé, l'avenant contesté n'est pas conforme aux dispositions de l'article précité puisque le bailleur renonce par avance à tout dé plafonnement et s'interdit par conséquent une fixation du loyer renouvelé correspondant à la valeur locative.

L'ancien article 1131 du code civil, applicable à la date de la signature de l'avenant, énonce : « L'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet. »

Le tribunal considère que le bailleur a accordé à la partie co-contractante, en l'espèce la société « Rendez-VOUS EN PROVENCE » un avantage considérable sans contrepartie et qu'il y a donc obligation sans cause qui rend la stipulation critiquée sans effet.

Le propriétaire qui refuse le renouvellement du bail doit indemniser le locataire, sauf s'il invoque des motifs légitimes et sérieux. Cette indemnisation se traduit par une indemnité d'éviction d'un montant égal au préjudice causé au locataire.

En l'espèce l'article L145-14 du code de commerce énonce :

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L145-17 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. »

Concernant le montant de l'indemnité d'éviction, l'avenant inclut dans son calcul 100 % du chiffre d'affaires HT, sans que cela puisse être relié à la réalité du préjudice causé, les modalités de calcul étant prédéterminées. Pareillement, le tribunal considère que le bailleur a accordé à la partie co-contractante des modalités de calcul qui peuvent présenter un avantage certain pour le locataire, hors des dispositions légales applicables, et sans contrepartie ; il y a donc obligation sans cause.

Par ailleurs cet avenant, à travers les deux dispositions qui le composent, est de nature à faire échec au droit de renouvellement. Il découle des dispositions de l'article L145-15 du code de commerce applicables à la date de la signature de l'avenant que semblables clauses, stipulations et arrangements « sont nuls et de nul effet. »

Ainsi, le tribunal considère qu'il convient d'annuler l'avenant au bail signé le 13/02/2013.

L'équité commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

La partie qui succombe supportera la charge des dépens.

### **PAR CES MOTIFS :**

LE TRIBUNAL, STATUANT par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort ;

**PRONONCE** la nullité de l'avenant du 13/02/2013 au bail commercial en date du 09/01/2009 ;

**CONDAMNE** la société « RENDEZ-VOUS EN PROVENCE » à payer la somme de 2 000 (DEUX MILLE) euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à payer les entiers dépens distracts au profit de la SCP IMAVOCATS.

AINSI JUGE EN AUDIENCE PUBLIQUE ET PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE, LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS,

LE GREFFIER,



LE PRESIDENT,



**MANDEMENT**  
En conséquence, la REPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne :  
A tous huissiers de Justice sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution ;  
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main ;  
A tous Commandants et Officiers de la Force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis  
**GROSSE CERTIFIÉE CONFORME ET DELivrÉE PAR LE GREFFIER EN CHEF SOUSSIGNÉ.**



LE GREFFIER EN CHEF