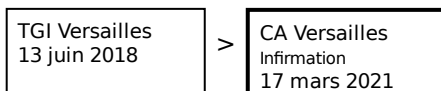


Cour d'appel de Versailles, 12e chambre, 18 mars 2021, n° 18/05433

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :CA Versailles, 12e ch., 18 mars 2021, n° 18/05433

Juridiction :Cour d'appel de Versailles

Numéro(s) : 18/05433

Décision précédente :Tribunal de grande instance de Versailles, 14 juin 2018, N° 15/10207

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

Sur les personnes

Président :François THOMAS, président

Avocat(s) :Anne-Laure DUMEAU, Jean-Noël BOST, Oriane DONTOT, Samuel GUILLAUME

Cabinet(s) :BLATTER SEYNAEVE ET ASSOCIES

Parties :SCI CHESNAY PIERRE 2 c/ S.A.S. ECO FIBRES SERVICES

Texte intégral

COUR D'APPEL	VERSAILLES
DE	N° Chambre :
VERSAILLES	N° Section :
Code nac : 30E	N° RG : 15/10207
12° chambre	Expéditions exécutoires
ARRET N°	Expéditions
CONTRADICTOIRE	Copies
DU 18 MARS 2021	délivrées le :
N° RG 18/05433 - N° Portalis DBV3-V-B7C-SR3T	à :
AFFAIRE :	M ^e Anne-laure DUMEAU
SCI CHESNAY X 2	M ^e Oriane DONTOT
C/	RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
S.A.S. ECO FIBRES SERVICES agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège	AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
Décision déferée à la cour : Jugement rendu(e) le 14 Juin 2018 par le Tribunal de Grande Instance de	LE DIX HUIT MARS DEUX MILLE VINGT ET UN,
	La cour d'appel de Versailles a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

SCI CHESNAY X 2

N° SIRET : 389 635 749

[...]

[...]

Autre(s) qualité(s) : Appelant dans 18/[...]

Représentant : M^e Anne-laure DUMEAU, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 628 - N° du dossier 42391

Représentant : M^e Samuel GUILLAUME de la SCP BLATTER SEYNAEVE ET ASSOCIES, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0441 -

APPELANTE

S.A.S. ECO FIBRES SERVICES

N° SIRET : 422 085 498

[...]

CENTRE COMMERCIAL LE VILLAGE

[...]

Autre(s) qualité(s) : Intimé dans 18/[...]

Représentant : M^e Oriane DONTOT de la SELARL JRF AVOCATS & ASSOCIES, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 617 - N° du dossier 20180779 - Représentant : M^e Jean-noël BOST, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : R114

INTIMEE

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 07 Janvier 2021 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant M^{me} Véronique MULLER, Conseiller chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Monsieur François THOMAS, Président,

M^{me} Véronique MULLER, Conseiller,

Monsieur Bruno NUT, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Monsieur Alexandre GAVACHE,

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte du 13 décembre 2004, la société Chesnay X 2 a consenti à la société Eco Fibres Services

(ci-après société Eco Fibres) un bail commercial pour une durée de 10 années portant sur un local situé dans le

centre commercial Parly 2, destiné à une activité de pressing, blanchisserie de haute qualité et retouches.

Aux termes d'un avenant du 28 septembre 2009, les parties ont fixé le loyer de base à la somme de 54.089,29

euros.

Le 11 juin 2014, la société Chesnay X 2 a fait délivrer à sa locataire un congé portant refus de

renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction.

Par acte du 13 avril 2015, la société Chesnay X 2 a assigné la locataire devant le tribunal de grande

instance de Versailles aux fins de voir fixer l'indemnité d'occupation due à compter du 13 décembre 2014 à la

valeur locative. A titre reconventionnel, la société Eco Fibres a sollicité, devant ce même tribunal, le paiement

d'une indemnité d'éviction à hauteur de la somme de 658.835 euros.

Le 9 novembre 2015, la société Chesnay X 2 a fait délivrer à la société Eco Fibres un commandement

visant la clause résolutoire pour obtenir paiement d'une somme de 198.119,88 euros.

Par acte du 26 novembre 2015, la société Eco Fibres a assigné la société Chesnay X 2 en contestation du

commandement.

Selon un premier jugement du 14 juin 2018 (*RG n°15/03693*), le tribunal de grande instance de Versailles a

:

— dit que la société Eco Fibres doit verser à la société Chesnay X 2 une indemnité d'occupation nette de

charges et indexation de 3.221,72 euros HT par mois à compter du 13 décembre 2014 et jusqu'à libération des

lieux,

— dit que la société Chesnay X 2 est redevable d'une indemnité d'éviction à l'égard de la société Eco Fibres

suite au congé délivré le 11 juin 2014,

— avant-dire droit : a ordonné une expertise afin principalement de rechercher tous éléments utiles à

l'estimation de l'indemnité d'éviction,

— sursis à statuer sur le surplus des demandes.

Selon un second jugement du 14 juin 2018 (*RG n°15/10207*), le tribunal de grande instance de Versailles a :

— dit que le commandement délivré le 9 novembre 2015 à la requête de la société Chesnay X 2 à la société

Eco Fibres est dépourvu de fondement et ne peut produire effet,

—débouté la société Eco Fibres du surplus de ses demandes,

—débouté la société Chesnay X 2 de ses demandes reconventionnelles,

—condamné la société Chesnay X 2 à payer à la société Eco Fibres la somme de 3.000 euros au titre de ses

frais irrépétibles,

—ordonné l'exécution provisoire,

—condamné la société Chesnay X 2 aux dépens.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les appels interjetés le 26 juillet 2018 par la société Chesnay X 2 à l'encontre des deux jugements

précités, enregistrés à la cour sous les numéros RG 18/5433 et 18/5436.

Par arrêt avant dire droit du 5 mars 2020, la cour d'appel a :

—Ordonné la jonction des instances inscrites sous les numéros 18/5433 et 18/5436,

—Ordonné la réouverture des débats, avec révocation de l'ordonnance de clôture,

—Invité les parties à signifier de nouvelles conclusions sous le numéro 18/5433, ces conclusions devant inclure

leurs observations sur la contradiction entre les différentes demandes formées par la société Chesnay X 2,

—Dit que la société Chesnay X 2 devra conclure au plus tard pour le 26 mars 2020, et la société Eco Fibres

Services au plus tard pour le 23 avril 2020,

—Renvoyé l'affaire à la mise en état du jeudi 7 mai 2020 pour clôture, et à l'audience du jeudi 28 mai 2020 à

14 heures pour plaider,

—Sursis à statuer sur le surplus des demandes,

—Réservé les dépens.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par dernières conclusions notifiées le 6 mai 2020, la société Chesnay X 2 demande à la cour de :

—Infirmer le jugement rendu le 14 juin 2018, RG n°15/10207,

—Infirmer le jugement rendu le 14 juin 2018, RG n°15/03693, en ce qu'il (i) dit que la société Eco Fibres

Services doit verser à la société Chesnay X 2 une indemnité d'occupation nette de charge et indexation

de

3 221,72 euros HT par mois en application de l'article 17-2 du bail expiré, à compter du 13 décembre 2014 et

jusqu'à la libération des lieux et (ii) déboute la société Chesnay X 2 de ses demandes formulées devant le

tribunal,

Statuant à nouveau,

—Déclarer la société Chesnay X 2 bien fondée en l'ensemble de ses demandes,

A titre principal

—Constater que le bail du 13 décembre 2004 ne déroge en aucun cas aux dispositions de l'article L.145-28 du

code de commerce quant à la fixation de l'indemnité d'occupation, ledit bail faisant au contraire expressément

référence, à trois reprises, à ces dispositions afin de préciser les conséquences de son défaut de paiement par la

société Eco Fibres Services,

—Dire que l'indemnité d'occupation due par la société Eco Fibres à compter du 13 décembre 2014 en

application de l'article L.145-28 du code de commerce, en cas d'éviction et en l'absence d'infraction aux

clauses et conditions du bail, aurait dû être fixée à la valeur locative, outre la TVA au taux actuel de 20 %,

augmentée des taxes et charges prévues par le bail du 19 décembre 2004,

—Constater toutefois que la société Eco Fibres Services n'a pas payé les causes du commandement de payer

délivré le 9 novembre 2015 (correspondant à sa quote-part des travaux de rénovation, à la liquidation des

charges courantes et travaux pour l'année 2014 et aux indemnités d'occupation et charges dues pour le 4^{ème}

trimestre 2015), ni ne paye les indemnités d'occupation provisionnelles correspondant au dernier loyer,

En conséquence,

—Dire que l'opposition à commandement de payer formée par la société Eco Fibres Services est infondée, que

le commandement de payer délivré le 9 novembre 2015 est valide et qu'il produit ses pleins effets,

—Constater l'acquisition de la clause résolutoire à la date du 9 décembre 2015, alternativement prononcer la

résiliation du bail pour motifs graves et légitimes ou alternativement encore dire la société Chesnay X 2

bien fondée en son refus de renouvellement sans paiement d'indemnité d'éviction pour motifs graves et

légitimes,

— Dire que la société Eco Fibres Services est déchue de son droit au paiement de l'indemnité d'éviction et

qu'elle occupe les lieux en cause sans droit ni titre,

— Ordonner en conséquence, à défaut de restitution volontaire des lieux dans les trois mois de la signification

du présent arrêt, l'expulsion de la société Eco Fibres Services ainsi que celle de tous occupants de son chef, au

besoin avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, et ce, passé le délai de trois mois susvisé, et la

condamner à payer à titre d'indemnités d'occupation à compter du 9 décembre 2015 et jusqu'à libération

effective de l'intégralité des lieux par remise des clefs, la somme mensuelle de 21.745 euros à parfaire, outre

la TVA au taux actuel de 20%, les intérêts et leur capitalisation, ainsi que les taxes et charges prévues par le

bail du 19 décembre 2004.

— Dire, en cas de besoin, que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place donneront lieu à

l'application des dispositions des articles L. 433-1 et R. 433-1 et suivants du code des procédures civiles

d'exécution,

— Dire que le dépôt de garantie constitué par la société Eco Fibres Services entre les mains de la société

Chesnay X 2, l'avance permanente de trésorerie et les loyers d'avance demeureront acquis à cette dernière,

— Subsidiairement, à défaut de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire du bail ou de résiliation

judiciaire du bail ou de prononcé de la déchéance du droit au paiement de l'indemnité d'éviction,

— Constater que le bail du 13 décembre 2004 ne déroge en aucun cas aux dispositions de l'article L. 145-28 du

code de commerce quant à la fixation de l'indemnité d'occupation,

— Dire que l'indemnité d'occupation due par la société Eco Fibres Services à la société Chesnay X 2 à

compter du 13 décembre 2014 en application de l'article L.145-28 du code de commerce doit être fixée à la

valeur locative, outre la TVA au taux actuel de 20 %, augmentée des taxes et charges prévues par le bail du 19

décembre 2004,

— Fixer le montant de l'indemnité d'occupation due par la société Eco Fibres Services à la société Chesnay

X 2 à la somme annuelle de 86 400 euros, outre la TVA au taux actuel de 20 % et les taxes et charges

prévues par le bail du 13 décembre 2004,

Plus subsidiairement, en l'absence de fixation du montant de l'indemnité d'occupation due en application de

l'article L. 145-28 du code de commerce,

— Dire que la mission impartie à madame Y-Z, expert désigné avant dire droit par le jugement

entrepris, sera étendue, à l'appréciation de l'indemnité d'occupation due par la société Eco Fibres Services, à

compter du 13 décembre 2014, en application des dispositions de l'article L.145-28 du code de commerce,

— Désigner à nouveau madame Y-Z et fixer les modalités de consignation relative à cette expertise,

— Dire que l'indemnité d'occupation due à titre provisionnel par la société Eco Fibres Services sera égale au

dernier loyer dans l'attente de sa fixation définitive, augmentée de la TVA au taux actuel de 20 % et des taxes

et charges prévues par le bail du 19 décembre 2004,

— Plus subsidiairement encore, en l'absence de fixation de l'indemnité d'occupation selon l'article L.145-28 du

code de commerce,

— Dire, si par extraordinaire l'article 17-2 du bail devait s'appliquer à une indemnité d'occupation en cas

d'éviction, que cette indemnité doit être fixée au double du dernier loyer mensuel (double du tiers du dernier

loyer trimestriel), augmentée des taxes et charges prévues par le bail du 19 décembre 2004,

En tout état de cause,

— Débouter la société Eco Fibres Services de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions à l'encontre de la

société Chesnay X 2 et notamment de son appel incident en qu'elle sollicite la condamnation de la société

Chesnay X 2 au paiement de la somme de 44.928,54 euros à titre de trop payé, de 20.000 euros à titre de

dommages et intérêts et de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— Dire que les coûts afférents aux travaux de rénovation de l'extension 87 sont refacturables à la société Eco

Fibres Services ,

— Condamner la société Eco Fibres Services à payer à la société Chesnay X 2 , l'intégralité de l'arriéré

locatif existant, soit la somme de 459780,96 euros selon décompte en date du 05/05/2020, à parfaire,

comprenant notamment la somme de 180.108,98 euros objet du commandement de payer délivré le 9

novembre 2015 (correspondant à sa quote-part des travaux de rénovation, à la liquidation des charges

courantes et travaux pour l'année 2014 et aux indemnités d'occupation et charges dues pour le 4^e trimestre

2015),

— Dire que les sommes dues au titre des charges et indemnités d'occupation porteront intérêt au taux de l'intérêt

légal en vigueur augmenté de 10 points à compter chacune de leur date d'exigibilité jusqu'au jour du règlement

effectif en application de l'article 18 du bail,

— Dire que les intérêts dus depuis plus d'un an seront capitalisés dans les conditions de l'article 1343-2 du code

civil,

— Condamner la société Eco Fibres Services au paiement de la majoration forfaitaire contractuellement prévue

à l'article 19 du bail, représentant 10% du montant total des sommes dues,

— Condamner la société Eco Fibres Services au paiement d'une somme de 20.000 euros à titre de dommages et

intérêts,

— Condamner la société Eco Fibres Services au paiement des dépens de première instance et d'appel, qui

comprendront le coût du commandement du 9 décembre 2015, des états de privilèges et nantissements, de la

dénonciation aux créanciers inscrits, de tous frais d'huissiers de justice et honoraires d'avocats, lesquels seront

recouvrés, sur justificatifs, par Maître Anne-Laure Dumeau, conformément aux dispositions de l'article 699 du

code de procédure civile, outre au paiement de la somme de 15.000 euros par application de l'article

700 du

code de procédure civile.

Par dernières conclusions notifiées le 22 avril 2020, la société Eco Fibres Services demande à la cour de :

— Juger irrecevables les demandes suivantes de la société Chesnay X 2 :

— *Constater l'acquisition de la clause résolutoire à la date du 9 décembre 2015 à la suite du commandement*

de payer délivré le 9 novembre 2015, alternativement prononcer la résiliation du bail pour motifs graves et

légitimes ou alternativement encore dire la société Chesnay X 2 bien fondée en son refus de

renouvellement sans paiement d'indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes,

- Dire que la société Eco Fibres Services est déchue de son droit au paiement de l'indemnité d'éviction et

constater qu'elle occupe les lieux en cause sans droit ni titre,

- Ordonner en conséquence, à défaut de restitution volontaire des lieux dans les trois mois de la signification

du présent arrêt, l'expulsion de la société Eco Fibres Services ainsi que celle de tous occupants de son chef,

au besoin avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, et ce, passé le délai de trois mois susvisé, et

la condamner à payer à titre d'indemnités d'occupation à compter du 9 décembre 2015 et jusqu'à libération

effective de l'intégralité des lieux par remise des clefs, la somme mensuelle de 26 471,70 euros (sic, mais en

réalité 21.745 euros) à parfaire, outre la TVA au taux actuel de 20%, les intérêts et leur capitalisation, ainsi

que les taxes et charges prévues par le bail du 19 décembre 2004.

- Dire, en cas de besoin, que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place donneront lieu à

l'application des dispositions des articles L. 433-1 et R. 433-1 et suivants du code des procédures civiles

d'exécution,

- Dire que le dépôt de garantie constitué par la société Eco Fibres Services entre les mains de la société

Chesnay X 2, l'avance permanente de trésorerie et les loyers d'avance demeureront acquis à cette

dernière.

— Confirmer le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Versailles le 14 juin 2018, RG

n°15/10207 en ce qu'il :

— Dit que le commandement délivré le 9 novembre 2015 est dépourvu de fondement et ne

peut produire effet,

—Débouté la société Chesnay X 2 de ses demandes reconventionnelles,

—Condamne la société Chesnay X 2 à payer à la société Eco Fibres Services la somme de 3.000 euros au

titre de l'article 700 du code de procédure civile,

—Ordonne l'exécution provisoire,

—Condamne la société Chesnay X 2 aux dépens de l'instance dont distraction conformément aux

dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

—Confirmer le jugement du tribunal de grande instance de Versailles du 14 juin 2018, RG n°15/03693 en ce

qu'il :

—Dit que la société Eco Fibres Services doit verser à la société Chesnay X 2 une indemnité d'occupation

nette de charges et d'indexation calculée en application de l'article 17-2 du bail expiré, à compter du 13

décembre 2014 et jusqu'à la libération des lieux,

—Dit que le montant de l'indemnité telle que fixée par l'article 17-2 précité s'élève à 3.221,72 euros HT,

—Dit que la société Chesnay X 2 est redevable d'une indemnité d'éviction à l'égard de la société Eco

Fibres Services, suite au congé portant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction délivré le 11

juin 2014,

—Ordonné, avant dire droit sur le montant de l'indemnité d'éviction, une expertise et a désigné pour y procéder

Madame Y-Z avec la mission définie au dit jugement,

—Subordonné l'exécution de l'expertise à la consignation par la société Chesnay X 2 d'une somme de

3.000 euros à titre de provision à valoir sur les frais et honoraires de l'expert,

—Infirmer le jugement rendu par le tribunal de grande Instance de Versailles le 14 juin 2018, RG n°15/10207

en ce qu'il a débouté la société Eco Fibres Services du surplus de ses demandes,

—Infirmer le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Versailles le 14 juin 2018, RG n°15/03693

en ce qu'il a :

—Débouté la société Eco Fibres Services de sa demande d'abattement de 30 % sur l'indemnité

d'occupation,

—Dit que chaque partie conservera à sa charge les frais exposés pour faire valoir ses droits dans le cadre de la

présente instance, en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Statuant à nouveau de ces chefs de demande :

—Condamner la société Chesnay X 2 au paiement de la somme de 44.928,54 euros à titre de trop payé en

raison de l'indemnité d'occupation et du rappel des charges, compte arrêté au 31 décembre 2018.

—Condamner la société Chesnay X 2 au paiement de la somme de 20.000 euros à titre de dommages et

intérêts en réparation du préjudice que les pressions exercées à son encontre ont fait subir à la concluante.

—Dire qu'en considération des troubles de jouissance causés à la société Eco Fibres Services par la société

Chesnay X 2 , le montant de l'indemnité d'occupation doit être diminué de 30 % ou de tel taux que la cour

fixera et que déduction faite de cet abattement, l'indemnité dont la société Eco Fibres Services sera en

définitive redevable s'élèvera à 2.255 euros HT par mois ou du montant que la cour fixera en fonction du taux

d'abattement retenu,

Ajoutant aux jugements,

—Condamner la société Chesnay X 2 au paiement de la somme supplémentaire de 15.000 euros au titre de

l'article 700 du code de procédure civile,

—Dans l'attente de la fixation définitive de l'indemnité d'éviction due à la société Eco Fibres Services,

condamner la société Chesnay X 2 à verser entre les mains du séquestre que la cour désignera la somme

de 230.000 euros à laquelle l'expert a estimé le montant de la dite indemnité.

—En tout état de cause, débouter la société Chesnay X 2 de tous les chefs de ses demandes principales,

accessoires, alternatives, subsidiaires et plus subsidiaires, à l'exception de sa demande subsidiaire de

confirmation du jugement en ce qu'il a, avant dire droit, ordonné une mesure d'instruction, désigné madame

Y-Z, en qualité d'expert, avec pour mission notamment de déterminer le montant de l'indemnité

d'éviction.

Subsidiairement, si après fixation de l'indemnité d'occupation il apparaissait que le montant réclamé par le

commandement du 9 novembre 2015 était dû,

— Suspandre l'acquisition de la clause résolutoire pendant le délai maximum qui pourra être accordé à la concluante pour lui permettre de s'acquitter des sommes mises à sa charge, et à tout le moins, jusqu'à ce que

soit fixé définitivement le montant de l'indemnité d'éviction qui lui est due,

— Dire qu'il n'y a pas de motifs graves et légitimes justifiant la résiliation de bail ou un refus de renouvellement

sans paiement d'indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes.

— Condamner la société Chesnay X 2 en tous les dépens qui pourront être recouverts par Maître Dontot, avocat membre de l'Aarpi Jrf Avocats, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 22 octobre 2020.

Pour un exposé complet des faits et de la procédure, la cour renvoie expressément au jugement déféré et aux

écritures des parties ainsi que cela est prescrit à l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Dans son précédent arrêt du 5 mars 2020, la cour a ordonné la réouverture des débats pour permettre aux parties de formuler leurs observations sur la contradiction entre les diverses demandes formées par la société

Chesnay X 2. La cour précisait en effet que certaines des demandes formées par cette société, dans les

deux instances, pouvaient s'avérer contradictoires: 'en ce que cette dernière sollicite, dans la première instance

(RG 18/5436), la confirmation du jugement en ce qu'il a ordonné une mesure d'instruction afin de déterminer

le montant de l'indemnité d'éviction, alors qu'elle sollicite, dans la seconde instance (RG 18/5433), le constat

de l'acquisition de la clause résolutoire, ce qui entraînerait nécessairement la déchéance du droit au maintien

dans les lieux et du droit à paiement de l'indemnité d'éviction'.

La société Chesnay X 2 soutient que ses demandes n'étaient pas contradictoires dès lors que la

confirmation de l'expertise sur le montant de l'indemnité d'éviction ne constituait qu'une demande avant dire

droit.

Après réouverture des débats, la société Eco Fibres soulève désormais l'irrecevabilité des demandes de la

société Chesnay X 2 sur le fondement de la théorie de l'estoppel. Il convient de répondre en premier lieu

sur cette fin de non-recevoir (1), avant de statuer éventuellement sur les demandes du bailleur, visant à titre

principal à l'acquisition de la clause résolutoire du bail (2), et à titre subsidiaire à la résiliation judiciaire du

bail, voire au refus de paiement d'une indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes.

1 - Sur la recevabilité des demandes formées par la société Chesnay X 2

Il résulte de l'article L. 145-28 du code de commerce qu'aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité

d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité,

il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré. Toutefois, l'indemnité

d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections 6 et 7 (fixation selon la valeur

locative), compte tenu de tous éléments d'appréciation.

La théorie de l'estoppel sanctionne le comportement procédural d'une partie lorsque celui-ci est constitutif

d'un changement de position, en droit, de nature à induire son adversaire en erreur sur ses intentions.

En l'espèce, la société Eco Fibres soutient que le bailleur serait irrecevable en ses diverses demandes

principales et subsidiaires d'acquisition de clause résolutoire, de résiliation du bail ou de refus de paiement

d'une indemnité d'éviction et d'expulsion, au motif que ce dernier aurait judiciairement reconnu son droit au

paiement d'une indemnité d'éviction en sollicitant le règlement d'une indemnité d'occupation conforme au

statut des baux commerciaux (article L. 145-28 du code de commerce), de sorte qu'elle serait désormais

irrecevable à soutenir, de manière contradictoire que l'indemnité d'éviction statutaire n'est pas due du fait de

prétendus manquements. La société Eco Fibres soutient que la demande du bailleur tendant à fixer l'indemnité

d'occupation selon l'article L.145-28 du code de commerce est contradictoire avec le fait de refuser le

paiement de l'indemnité d'éviction corrélative, concluant dès lors à l'irrecevabilité des demandes d'acquisition

de clause résolutoire et de résiliation du bail.

La société Chesnay X 2 réplique que la demande de fixation d'une indemnité d'occupation, selon les

modalités de l'article L.145-28 précité, ne peut être interprétée comme une reconnaissance du droit à percevoir

une indemnité d'éviction. Elle ajoute que l'éventuelle contradiction n'est pas constatée au cours d'une même

instance, mais dans deux instances distinctes (avant jonction), de sorte que la théorie de l'estoppel est

inapplicable.

Il est constant que deux procédures distinctes ont été introduites, la première faisant suite au congé délivré le

11 juin 2014 avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction (en fixation de

cette indemnité), la seconde tout à fait distincte en acquisition de clause résolutoire à la suite du

commandement du 9 novembre 2015. Les indemnités d'occupation dues par le preneur à la suite de chacune

de ces procédures n'ont pas le même fondement, l'indemnité d'occupation du locataire évincé étant celle

prévue par l'article L.145-28 précité (valeur locative, sous-réserve de ce qui sera précisé plus avant au sujet de

l'article 17.2 du bail), alors que celle due par le locataire défaillant dans le paiement des loyers est, en l'espèce,

fondée sur l'article 20.3 du bail (majoration du montant du loyer). Il apparaît ainsi que deux indemnités

d'occupation devraient se succéder dans le temps, la première fondée sur l'article L.145-28 précité ayant couru

jusqu'au 9 décembre 2015, soit un mois après la délivrance du commandement visant la clause résolutoire, la

seconde fondée théoriquement sur l'article 20.3 du bail ayant couru à compter de cette date.

L'article 20.3 du bail est ainsi rédigé : 'en cas de résiliation, le preneur sera débiteur de plein droit, dès la

résiliation et jusqu'à la reprise de possession du local par le bailleur, d'une indemnité d'occupation mensuelle

égale au double du loyer mensuel principal en vigueur à la date de ladite résiliation, augmenté des charges et

de tous accessoires dudit loyer'.

Le fait que la société Chesnay X 2 ait, dans un premier temps et par souci de simplification, sollicité

paiement d'une indemnité d'occupation fondée exclusivement sur l'article L.145-28 (alors qu'elle aurait dû être

sollicitée pour partie sur le fondement de l'article 20.3 du bail), puis dans un deuxième temps, modifié sa

position et sollicité paiement d'une indemnité fondée pour partie sur l'article L. 145-28, et pour partie sur

l'article 20.3, n'a pas pu induire la société Eco Fibres en erreur sur ses intentions, dès lors que dès l'origine de

la procédure, ainsi que cela ressort de la décision de première instance, l'intention du bailleur de solliciter

l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation du bail était clairement exprimée.

Les demandes formées par la société Chesnay X 2 seront donc déclarées recevables.

2-sur la demande d'acquisition de clause résolutoire et d'expulsion

2-1- sur la validité du commandement délivré le 9 novembre 2015

Le commandement délivré par le bailleur le 9 novembre 2015 porte sur une somme principale de 198.119,88

euros, se décomposant comme suit : 5.008,18 euros au titre d'une régularisation de charges de l'année 2014,

26.471,70 euros au titre des indemnités d'occupation et charges du 4° trimestre 2015, et 148.629,10 euros au

titre d'un appel de charges pour les travaux de rénovation du centre commercial, outre enfin une somme de

18.010,90 euros au titre de pénalités de retard (10%).

La société Eco Fibres demande à la cour de confirmer le jugement en ce qu'il a dit que le commandement était

dépourvu de fondement, et qu'il ne pouvait produire d'effet, au motif que les sommes qui y sont visées ne sont

pas dues. Elle affirme qu'à la date du commandement, elle n'était pas débitrice, mais se trouvait au contraire

créancière du bailleur, à hauteur d'une somme de 25.095,28 euros. Elle conteste le montant des indemnités

d'occupation réclamées par le bailleur, ainsi que le montant des travaux de rénovation du centre commercial.

* sur la détermination du montant de l'indemnité d'occupation et des charges à la suite du congé délivré

le 11 juin 2014

Le premier juge a fixé le montant de l'indemnité d'occupation (due à la suite du congé avec refus de

renouvellement) à la somme mensuelle de 3.221,72 euros HT, nette de charges et d'indexation, correspondant

à 2/3 du loyer mensuel antérieur, faisant ainsi application de l'article 17-2 du contrat de bail.

La société Eco Fibres sollicite confirmation du jugement sur ce point, notamment en ce qu'il a estimé que

l'article 17-2 du contrat de bail dérogeait à l'article L.145-28 du code de commerce. Elle ajoute que

l'indemnité minorée, telle que fixée à l'article 17.2 constitue une contrepartie à l'article 2 du bail qui impose au

locataire de rester dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction.

La société Chesnay X 2 sollicite pour sa part l'infirmité du jugement, soutenant, sur le fondement de

l'article L.145-28 précité, que l'indemnité d'occupation doit, à défaut de convention contraire dans le bail,

correspondre à la valeur locative des lieux. Elle fait valoir que les parties n'ont pas prévu de déroger à ces

dispositions, ajoutant que l'article 17-2 du bail fixant une indemnité d'occupation à hauteur de 2/3 d'un loyer

« mensuel » - outre qu'elle comprend une erreur de plume et qu'il faut comprendre les 2/3 d'un loyer

« trimestriel » - ne s'applique qu'en cas de maintien dans les lieux d'un locataire sans droit ni titre, et non pas

dans l'hypothèse d'un maintien faisant suite à une éviction.

Il convient dès lors de rechercher quelle est l'indemnité d'occupation applicable postérieurement au congé

délivré par la société Chesnay X 2, à effet du 12 décembre 2014, afin de définir son montant mensuel et

de statuer sur le fait que le preneur doit ou non régler les charges.

Il résulte de l'article L. 145-28 du code de commerce qu'aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité

d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité,

il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré. Toutefois, l'indemnité

d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections 6 et 7 (valeur locative), compte tenu

de tous éléments d'appréciation.

Il est ainsi constant que l'indemnité d'occupation due par le locataire évincé est, à défaut de convention

contraire, déterminée en fonction de la valeur locative des lieux loués.

L'article 17 du bail est intitulé « restitution du local ». Il prévoit en son article 17-1 les modalités de l'état des

lieux de sortie et de réalisation des travaux de remise en état, précisant que le bailleur pourra solliciter

paiement d'une indemnité pendant la durée nécessaire à la remise en état (indemnité d'occupation mensuelle représentant 2/3 du loyer trimestriel).

L'article 17-2 intitulé « libération du local » est ainsi rédigé :

« avant le déménagement, le preneur devra acquitter tous les termes de loyer ou toutes autres sommes dont il

pourrait être redevable à l'égard du bailleur et devra justifier par présentation des acquits du paiement de

toutes ses contributions personnelles ou autres à sa charge, notamment des taxes, contributions et impôts, tant

pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Dans l'hypothèse où le preneur se maintiendrait dans le local après l'expiration du présent bail, le preneur

devra au bailleur une indemnité d'occupation mensuelle égale au double du tiers du dernier loyer mensuel

[soit 2/3 d'un loyer mensuel] acquitté à l'expiration du bail, chaque mois commencé étant dû, sans préjudice de

tous droits à dommages intérêts au profit du bailleur." (Souligné par la cour)

L'article 2 in fine du bail est ainsi rédigé : "le preneur s'interdit, dans le cas d'un congé avec refus de

renouvellement délivré par le bailleur en fin de bail, de libérer les locaux et d'en restituer les clés au bailleur,

avant d'avoir perçu entre les mains d'un séquestre désigné amiablement ou judiciairement, le montant de

l'indemnité d'éviction due par ce dernier. (Souligné par la cour)

Il résulte enfin de l'article 1161 du code civil, dans sa version applicable au présent litige, que toutes les

clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte

entier.

Les parties s'opposent quant au champ d'application de l'article 17-2 précité, le bailleur soutenant que cet

article s'applique exclusivement à l'indemnité d'occupation due par le locataire se maintenant dans les lieux

sans droit ni titre en fin de bail, tandis que le preneur soutient qu'il s'applique également à l'indemnité due à la

suite d'un congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction.

L'argumentation de la société Eco Fibres, selon laquelle l'indemnité minorée de l'article 17.2 s'expliquerait par

la contrepartie résultant de l'obligation faite au preneur de rester dans les lieux jusqu'au paiement de

l'indemnité d'éviction n'apparaît pas fondée. En effet, une minoration d'un tiers du loyer durant la période

habituellement fort longue entre la délivrance du congé et le paiement de l'indemnité d'éviction aboutirait à un

déséquilibre très important et totalement inhabituel au détriment du bailleur. La thèse d'une indemnité minorée

dans l'hypothèse d'un congé avec refus de renouvellement n'apparaît donc pas crédible.

L'indemnité d'occupation visée à l'article 17-2 du contrat est celle due "dans l'hypothèse où le preneur se

maintiendrait (...)", ce qui fait référence à un événement incertain de maintien dans les lieux du locataire.

Comme le fait observer le bailleur, cette rédaction avec l'emploi du conditionnel ne paraît pas pouvoir être

appliquée à l'indemnité due en cas d'éviction, dès lors que l'article 2 du bail ne prévoit pas une hypothèse de

maintien, mais une obligation de maintien du preneur dans les lieux.

Il résulte ainsi du sens général du contrat que le preneur a l'obligation de rester dans les lieux jusqu'au

paiement de l'indemnité d'éviction, de sorte qu'en visant une indemnité d'occupation s'appliquant "dans

l'hypothèse" d'un maintien, les parties n'ont pas pu envisager l'indemnité spécifique due en cas d'éviction.

Cela est encore conforté par le fait que l'article 17 est intitulé «restitution du local», et qu'il vise exclusivement

les dernières opérations précédant cette restitution des lieux, qu'il s'agisse de l'établissement de l'état des lieux

de sortie (article 17.1), ou de la «libération du local» (article 17.2).

Le premier alinéa de l'article 17.2 mentionne les dernières obligations du preneur «avant le déménagement»

(obligation de paiements divers, dont taxes et impôts). Le second alinéa doit ainsi s'interpréter au regard du

premier alinéa, visant ainsi, comme le soutient le bailleur, une hypothèse de maintien dans les lieux

alors que

le preneur aurait dû déménager, ce qui s'entend ainsi comme un maintien du preneur en toute fin de bail sans

droit ni titre, et ne peut correspondre au maintien dans les lieux - après délivrance du congé et dans l'attente du

paiement de l'indemnité d'éviction - qui constitue bien une obligation, et non pas une hypothèse.

C'est ainsi à tort que le premier juge a estimé que l'article 17.2 était applicable à l'indemnité d'occupation

faisant suite au congé avec paiement d'une indemnité d'éviction. Le jugement sera donc infirmé de ce chef, la

cour disant que l'indemnité d'occupation due par la société Eco Fibres à compter du 13 décembre 2014 jusqu'à

la libération des lieux doit être fixée conformément à l'article L.145-28 du code de commerce, auquel il n'a

pas été dérogé.

L'article L. 145-28 du code de commerce précisant que le maintien dans les lieux se fait aux conditions et

clauses du contrat de bail expiré, il n'est pas possible d'exclure le montant des charges, de sorte que celles-ci

restent dues.

La société Eco Fibres soutient ne pas être débitrice de la régularisation de charges 2014 en ce que celle-ci doit

se compenser avec la créance qu'elle invoque si la cour faisait application de l'article 17-2 précité.

Il a été démontré que l'article 17-2 était inapplicable à l'indemnité d'occupation due par la locataire évincée, de

sorte que la régularisation de charges, qui n'est pas autrement contestée, est due.

Il apparaît dès lors que la société Eco Fibres Services était redevable, à la date du commandement, a minima

des sommes de 5.008,18 euros au titre de la régularisation de charges 2014, et 26.471,70 euros au titre des

indemnités d'occupation et charges du 4° trimestre 2015 calculées provisionnellement sur la base du dernier

loyer (en attente de la fixation de la valeur locative des lieux), soit une somme totale de 31.479,88 euros.

* sur les sommes dues au titre de l'appel de charges des travaux de rénovation

La société Eco Fibres soutient qu'elle n'est pas redevable de la facture du 25 février 2015, payable le 1° avril

2015 (facture d'un montant de 148.629,10 euros incluse dans le montant du commandement) au titre des

travaux de rénovation du centre commercial, au motif d'une part que l'indemnité d'occupation due serait nette

de charges en application de l'article 17-2 du bail, d'autre part qu'il s'agissait d'une provision pour des travaux

futurs, enfin en ce qu'elle est totalement excessive représentant plus de 60% de son chiffre d'affaires annuel,

ajoutant également que ces travaux n'ont aucune utilité pour un locataire évincé.

La société Chesnay X 2 soutient pour sa part que les travaux de rénovation du centre commercial

constituent une charge imputable au locataire, ainsi que cela ressort des dispositions contractuelles. Elle ajoute

que l'origine de la créance est antérieure à la date d'effet du congé. Elle indique enfin qu'elle a bien réglé les

travaux de rénovation. Elle affirme dès lors que les montants appelés sont fondés, tant sur le plan technique

que sur les plans contractuels et comptables.

La cour observe en premier lieu qu'il a été démontré que l'article 17-2 du bail (qui exclurait les charges du

montant de l'indemnité d'occupation) était inapplicable à l'indemnité d'occupation due par la société Eco

Fibres à la suite de son éviction, de sorte que cette dernière ne peut soutenir qu'elle n'est pas redevable des

charges locatives.

Il résulte de l'article 9.2 du bail, relatif aux charges locatives, que le preneur doit notamment régler au bailleur

: ' tous travaux concernant les parties communes ci-dessus définies, soit de réparations proprement dites,

grosses ou menues sans aucune distinction, y compris celles prévues par l'article 606 du code civil, soit de

remplacement, réfection, entretien, d'améliorations ou de rénovations justifiées : par des malfaçons ou vices

de construction, par la réglementation administrative, notamment en ce qui concerne les remises aux normes

des installations et équipements (...), par la vétusté par dérogation à l'article 1755 du code civil,

l'obsolescence, le confort de la clientèle ou par l'intérêt général du Centre et/ou de l'ensemble immobilier'.

Il est encore ajouté à ce même article 9.2 : 'l'attention du preneur est attirée sur le fait que l'intérêt général du

centre et de son extension, leur évolution, l'obsolescence et/ou la vétusté des ouvrages et équipements du

centre commercial et de son extension peuvent générer des travaux de rénovation dont la définition figure au

chapitre VIII de l'annexe 1 'descriptif' du cahier des charges ci-annexé.'

En application de ces dispositions, il apparaît que les travaux de rénovation, dont la nature et la réalité ne sont

pas contestés (notamment au regard du cahier des charges annexé au bail), sont bien imputables à la société

Eco Fibres, l'expiration du bail au 31 décembre 2014 étant sans effet sur cette imputabilité, dès lors que

l'article L.145-28 précité énonce que le maintien dans les lieux (postérieur au 31 décembre 2014) se fait aux

conditions et clauses du contrat de bail expiré. Au regard de ces dispositions contractuelles particulièrement

claires, notamment en ce qu'elles attirent l'attention du preneur sur la possibilité de travaux de rénovation lui

incombant, la société Eco Fibres n'est donc pas fondée à invoquer l'inutilité des travaux du fait de son

éviction, ni le caractère excessif de leur coût.

La société Chesnay X 2 justifie enfin des appels de fonds que le syndicat des copropriétaires lui a adressés

à compter de janvier 2015, et des règlements qu'elle a effectués à compter de cette date, de sorte que la société

Eco Fibres n'est pas fondée à soutenir qu'il s'agirait de travaux futurs ne pouvant lui incomber.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il convient de dire que la somme de 148.629,10 euros, afférente aux

travaux de rénovation du centre commercial, était bien imputable à la société Eco Fibres, de sorte qu'il n'y a

pas lieu de l'exclure des sommes figurant au commandement du 9 novembre 2015.

* sur le bien fondé du commandement délivré le 9 novembre 2015

Il résulte de l'article L. 145-41 du code de commerce que toute clause insérée dans le bail prévoyant la

résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le

commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai. Les juges saisis d'une demande présentée dans

les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la

réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par

une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le

locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

Il a été démontré que le commandement du 9 novembre 2015, en ce qu'il porte sur les sommes principales de

31.479,88 euros au titre d'un solde d'indemnités d'occupation et d'une régularisation de charges, outre la

somme de 148.629,10 euros au titre des travaux de rénovation, était fondé, de sorte qu'il doit produire ses effets. Le jugement sera infirmé de ce chef.

Il ressort du propre décompte de la société Eco Fibres (pièce numéro 16), confirmé par le décompte du

bailleur (pièce 3c), qu'elle n'a effectué aucun règlement entre le 30 juin 2015 et le 10 février 2016, ce qui

suffit à démontrer que les causes du commandement n'ont pas été réglées dans le délai d'un mois imparti au

commandement. Il convient donc de constater l'acquisition de la clause résolutoire, et la résiliation du bail au

9 décembre 2015.

2-2- sur la demande en paiement des indemnités d'occupation, et la demande de suspension des effets de

la clause résolutoire

S'agissant du paiement des indemnités d'occupation, la société Chesnay X 2 sollicite :

— d'une part, la condamnation de la société Eco Fibres, au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation à

compter du 9 décembre 2015 à hauteur de 21.745 euros, outre charges et taxes,

— d'autre part, paiement d'une somme globale de 459.780,96 euros selon décompte arrêté au 5 mai 2020, en ce

compris les causes du commandement.

La société Chesnay X 2 s'oppose à la demande de la société Eco Fibres tendant à l'application d'un

abattement sur les indemnités d'occupation pour perte de jouissance, rappelant la clause du bail excluant

toute

responsabilité du bailleur à cet égard.

La société Eco Fibres s'oppose à ces demandes au motif, d'une part que l'indemnité d'occupation doit être

fixée à la somme de 3.221,72 euros par mois en application de l'article 17.2 du bail, d'autre part qu'il convient

de faire application d'un abattement sur ce montant afin de tenir compte des perturbations de jouissance dont

elle a souffert du fait des travaux de rénovation, ainsi que d'autres perturbations (contrôles de chiffre

d'affaires, exclusion de la signalétique, délais de procédure, pression financière). Elle soutient que par

application de l'article 17.2 du bail, elle est créancière d'une somme de 44.928,54 euros au 29 août 2018.

S'agissant de la période postérieure à la résiliation du bail le 9 décembre 2015, l'indemnité d'occupation

applicable n'est ni celle prévue à l'article L. 145-28 du code de commerce (indemnité due par le locataire

évincé), ni a fortiori celle fixée à l'article 17.2 dont il a été démontré qu'elle n'était pas applicable dans le cas

du locataire évincé.

La seule indemnité d'occupation applicable est dès lors celle visée à l'article 20.3 du bail intitulé 'en cas de

résiliation', aux termes duquel : 'le preneur sera débiteur de plein droit, dès la résiliation et jusqu'à la reprise de

possession du local par le bailleur, d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au double du loyer mensuel

principal en vigueur à la date de ladite résiliation augmenté des charges et de tous accessoires dudit loyer'.

La demande d'application d'éventuels abattements est ainsi contraire à cette clause qui prévoit à l'inverse une

majoration des loyers. Il résulte en outre de l'article 6.3 du bail que le preneur a renoncé à solliciter toute

indemnité pour les inconvénients résultant des travaux engagés par le bailleur 'quels qu'en soient les

inconvénients et la durée'.

Le loyer mensuel principal en vigueur à la date de la résiliation s'élevait à la somme de 5.799,10 euros HT et

HC (facture du 28 août 2015 d'un montant de 17.397,30 euros HT et HC pour le 4^e trimestre 2015), de sorte

que l'indemnité d'occupation s'établirait normalement à une somme mensuelle de 11.598,20 euros HT et HC,

et non pas 21.745 euros, comme sollicité par le bailleur sans qu'il s'en explique.

Il résulte toutefois de l'article 1152 du code civil, dans sa version applicable au litige, que lorsque la

convention porte que celui qui manquera de l'exécuter payera une certaine somme à titre de

dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte, ni moindre. Néanmoins, le juge

peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement

excessive ou dérisoire.

En l'espèce, la demande de majoration de l'indemnité d'occupation apparaît manifestement excessive au regard

des troubles de jouissance subis par la société Eco Fibres du fait des travaux de rénovation qui se sont

poursuivis durant près de 4 années de novembre 2014 à mai 2018, de sorte que l'indemnité d'occupation sera

fixée à la somme mensuelle de 5.799,10 euros, arrondie à 5.799 euros à compter du 9 décembre 2015.

Le décompte produit par le bailleur, arrêté au 5 mai 2020, présente un solde débiteur de 459.780,96 euros, les

indemnités d'occupation étant retenues au montant du dernier loyer mensuel tel qu'il vient d'être établi à 5.799

euros. Il convient donc de condamner la société Eco Fibres au paiement de cette somme de 459.780,96 euros

arrêté au 5 mai 2020 (indemnités 2^e trimestre 2020 inclus). Ces sommes porteront intérêts au taux légal à

compter de leur date d'exigibilité, sans qu'il y ait lieu à majoration de cet intérêt, la majoration du taux légal de

10 points étant manifestement excessive. Il convient toutefois d'ordonner la capitalisation des intérêts. Il n'y a

pas lieu non plus à majoration forfaitaire de 10% des sommes impayées, celle-ci apparaissant également

manifestement excessive au regard des intérêts déjà alloués, outre la capitalisation des intérêts.

Au regard de cette condamnation à paiement arrêtée au 5 mai 2020 (indemnités 2^e trimestre 2020 inclus), il

convient de dire que les indemnités d'occupation ne sont dûes qu'à compter du 3^e trimestre 2020.

Au regard de l'importance de la dette locative, il n'est pas vraisemblable que la société Eco Services puisse

s'acquitter de sa dette dans le délai de 24 mois maximum qui pourrait lui être accordé, celle-ci ne justifiant

d'aucune garantie de paiement, de sorte que la demande de délais de paiement formée par la société Eco

Fibres sera rejetée.

Il convient dès lors d'ordonner son expulsion dans les conditions qui seront fixées au présent dispositif.

Il convient en outre de dire, en application de l'article 20.3 du bail que le dépôt de garantie, l'avance

permanente de trésorerie et les éventuels loyers d'avance resteront acquis au bailleur.

3 - sur les conséquences de l'acquisition de la clause résolutoire sur la demande en paiement d'une

indemnité d'éviction

Compte tenu de l'acquisition de la clause résolutoire postérieurement au congé délivré par le bailleur, la

société Eco Fibres est déchue du droit au maintien dans les lieux. Elle n'est donc pas fondée en sa demande en

paiement d'une indemnité d'éviction.

Il convient dès lors d'infirmar le jugement du 14 juin 2018 en ce qu'il a dit que la société Chesnay X 2

était redevable d'une indemnité d'éviction, et en ce qu'il a ordonné une expertise aux fins d'évaluation de cette

indemnité.

4 - sur les demandes de dommages et intérêts

La société Chesnay X 2 sollicite paiement d'une somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts

au motif que la société Eco Fibres aurait agi de mauvaise foi, voulant se faire justice à elle-même en refusant

de régler les sommes dues.

La clause du bail étant sujette à interprétation, il n'est pas justifié de la mauvaise foi alléguée, ni d'aucun

préjudice en lien de causalité avec cette éventuelle mauvaise foi, de sorte que la demande à ce titre sera

rejetée.

La société Eco Fibres sollicite également paiement d'une somme de 20.000 euros en réparation du préjudice

subi du fait des pressions exercées à son encontre, rappelant qu'elle a été contrainte de rester dans les lieux et

de supporter les nuisances engendrées par les travaux de rénovation. L'obligation de rester dans les lieux

postérieurement au congé résulte d'un engagement contractuel qui ne peut dès lors engendrer aucun préjudice.

S'agissant des nuisances engendrées par les travaux, il en a déjà été tenu compte dans la suppression de la

majoration des indemnités d'occupation. La demande indemnitaire sera donc rejetée.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile :

Les jugements seront infirmés en leurs dispositions relatives aux frais irrépétibles et aux dépens.

La société Eco Fibres qui succombe, sera condamnée aux dépens de première instance (deux procédures) et

d'appel, en ce compris le coût du commandement, des états de privilège et de nantissement et de la

dénonciation aux créanciers inscrits, sans qu'il y ait lieu d'y inclure les honoraires d'avocat.

Il n'apparaît pas inéquitable de laisser à chaque partie la charge des frais irrépétibles qu'elle a dû engager pour

faire valoir son droit.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire,

Infirmes, en toutes leurs dispositions, les deux jugements du tribunal de grande instance de Versailles datés du

14 juin 2018,

Et statuant à nouveau,

Constate le bien fondé du commandement de payer délivré le 9 novembre 2015,

Constate l'acquisition de la clause résolutoire du bail et la résiliation du bail au 9 décembre 2015,

Constate en conséquence la déchéance du droit au maintien dans les lieux et du droit à paiement de

l'indemnité d'éviction au profit de la société Eco Fibres Services,

Dit que la société Eco Fibres Services devra quitter les lieux dans un délai maximum de trois mois à compter

du présent arrêt,

Faute de libération volontaire des lieux dans le délai ci-dessus, ordonne l'expulsion de la société Eco

Fibres Services ainsi que celle de tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique

et celle d'un serrurier,

Dit que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place donneront lieu à l'application des dispositions

des articles L. 433-1 et R. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

Dit que le dépôt de garantie constitué par la société Eco Fibres Services, l'avance permanente de trésorerie et

les éventuels loyers d'avance demeureront acquis à la société Chesnay X 2,

Condamne la société Eco Fibres Services à payer à la société Chesnay X 2 la somme de 459.780,96 euros

au titre des indemnités d'occupation et charges arrêtées au 5 mai 2020 (indemnité d'occupation du 2° trimestre

2020 incluse), outre intérêts au taux légal à compter de chaque échéance,

Dit que les intérêts dus pour une année entière produiront eux-mêmes intérêts,

Condamne la société Eco Fibres Services au paiement d'une indemnité d'occupation à hauteur d'un loyer

mensuel HT et HC de 5.799 euros, outre charges et taxes, à compter du 3° trimestre 2020, et jusqu'à libération

effective des lieux,

Rejette toutes autres demandes,

Condamne la société Eco Fibres Services aux dépens de première instance et d'appel, qui comprendront le

coût du commandement, des états de privilège et de nantissement et de la dénonciation aux créanciers inscrits,

avec droit de recouvrement direct, par application de l'article 699 du code de procédure civile.

prononcé publiquement 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 Monsieur François THOMAS, Président et par Monsieur GAVACHE, greffier, auquel la minute de

la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,