

LA DOMICILIATION D'UNE SOCIÉTÉ CHEZ SON REPRÉSENTANT LÉGAL TITULAIRE D'UN BAIL D'HABITATION

Un jugement du tribunal d'instance de Paris du 30 octobre 2013 est l'occasion de faire le point sur les possibilités pour le locataire d'un immeuble d'y domicilier une personne morale dont il est le représentant légal. Une telle opération de domiciliation d'un groupement, distincte de la sous-location et de l'exercice dans les lieux loués d'une activité professionnelle, est par principe autorisée par la loi (1). Pourtant, le tribunal ordonne l'expulsion de locataires coupables d'avoir domicilié une société dans leur appartement. Cette sévérité étonne et conduit à s'interroger sur les ressorts d'une telle décision.

La Régie immobilière de la ville de Paris (ci-après RIVP) a obtenu du juge d'instance (2) qu'il prononce l'expulsion de locataires qui avaient installé le siège social d'une SARL dans les lieux qu'elle leur louait. Cette décision est relativement ancienne mais, le bailleur ayant, en cette rentrée 2015, transformé en *happening*, comme il l'avait fait de l'expulsion, l'arrivée de nouveaux locataires dans le logement ainsi récupéré (3), et ce remue-ménage ayant provoqué un certain émoi chez nombre de commentateurs (4), l'idée nous est venue de nous pencher sur cette décision qui, au-delà de la personnalité des protagonistes et du contexte politique qui lui sert de toile de fond (5), pose une intéressante question tant au regard du droit des sociétés qu'au regard du droit du bail d'habitation.

Brièvement, les faits. D'abord, ceux sur lesquels les parties semblent s'accorder. Il ressort du jugement rapporté qu'en 1983, Bruno Tellenne a conclu avec la RIVP un contrat de bail d'habitation portant sur un appartement situé au cinquième étage du 51, rue de la Fédération dans le 15^e arrondissement à Paris. En 1994, le même, qui entre temps s'était marié, a pris en location avec son épouse auprès du même bailleur, un deuxième appartement (portant le n° 22), situé dans le même immeuble mais au quatrième étage. Enfin, en 2000, M. et M^{me} Tellenne ont pris à bail, toujours auprès de la RIVP, un troisième appartement, situé à la même adresse au cinquième étage (portant le n° 23), en remplacement du premier appartement, loué depuis 1983. Suite à cet échange d'appartements, le local loué en 1983 était restitué au bailleur, le contrat afférent à ce bien étant résilié d'un commun accord. Ainsi, M. et M^{me} Tellenne se trouvaient-il en 2013, titulaires de deux baux d'habitation portant sur deux appartements situés l'un au quatrième étage (n° 22), l'autre au cinquième étage (n° 23) de l'immeuble du 51, rue de la Fédération. M. Tellenne ayant créé en 1986 une société « Jalons » (6) ayant une activité d'édition et de publication, il a sollicité de son bailleur l'autorisation de la domicilier dans les lieux loués. Par courrier du 6 janvier 1986, la RIVP a répondu que c'est « bien volontiers » qu'elle autorisait cette domiciliation. Enfin, un dernier fait ne paraît pas

contestable. Il ressort de différentes pièces produites par la RIVP que le gérant de la société Jalons lui a fait supporter une contrepartie de 9 000 € par an « pour la mise à disposition du local ».

Ces faits étant exposés, les difficultés apparaissent dès qu'il s'agit de les interpréter. Le 10 juin 2013, la RIVP a en effet tiré argument de la domiciliation de la société Jalons dans les locaux loués pour demander la résiliation du bail. Ce à quoi les époux Tellenne ont répondu que la domiciliation avait été autorisée par le bailleur avant même la création de cette société, dont l'activité, de nature intellectuelle et civile, ne portait pas atteinte à la destination bourgeoise des lieux loués. Ils ont aussi fait valoir que l'indemnité de 9 000 € que leur versait la société ne pouvait caractériser une sous-location dès lors que cette somme était sans rapport avec la RIVP mais constituait la contrepartie de la mise à disposition de caves par M^{me} Tellenne. Ces objections sont écartées par le tribunal qui retient « qu'une sous-location a bien existé », qu'aucune autorisation de domiciliation de la société dans les lieux loués ne pouvait être invoquée depuis la résiliation en 2000 du premier bail consenti en 1983 et que ces manquements sont d'une gravité telle qu'ils justifient la résiliation des deux baux en cours. En conséquence de quoi, l'expulsion des locataires est ordonnée avec exécution provisoire et condamnation à payer au bailleur une indemnité au titre de ses frais de justice.

Il est difficile de se satisfaire de ce jugement qui méconnaît les principes gouvernant la domiciliation d'une personne morale dans un local d'habitation, opération qui, autorisée et même encouragée par la loi, ne peut être interdite que par des stipulations particulières ou des règles d'urbanisme, dont il n'était pas soutenu qu'elles eussent en l'espèce existé. Ici, le bail, très classiquement, n'interdisait que la sous-location et l'exercice d'une activité commerciale ou professionnelle dans les lieux loués mais pas la simple domiciliation d'une société.

À cet égard, ce jugement pose une question intéressante à laquelle il reviendra à la cour d'appel de répondre, celle d'avoir à déterminer

(1) C. com., art. L. 123-11-1.

(2) TI Paris, 15^e arr., 30 oct. 2013, n° 11-13-000556, RIVP c/ Époux Tellenne.

(3) http://presse.paris.fr/agenda/paris-inaugure-une-colocation-etudiante-dans-lancien-appartement-de-frigide-barjot/?instance_id=3454.

(4) http://www.lepoint.fr/societe/frigide-barjot-la-nouvelle-bastille-de-la-ville-de-paris-23-09-2015-1967263_23.php ; <http://blogs.mediapart.fr/blog/marius-le-negavesque/230915/minables-socialistes>.

(5) Virginie Tellenne, l'un des copreneurs expulsés, étant connue à la ville sous son nom de scène de « Frigide Barjot », sa notoriété a contribué à entourer de publicité ce qui n'aurait pu être qu'un banal contentieux locatif mais qui, du coup, a pris un tour politique qui a pu nuire à la sérénité dans le traitement de l'affaire.

(6) Était-il indifférent de relever que la société Jalons, avant d'être une société commerciale, était une aventure potache au service de la caricature et du pastiche, qui a fait rire des générations de mauvais esprits (<http://www.causeur.fr/shop?bpage=category&=10>) ? Même si l'exception de parodie n'a pas sa place en matière de bail d'habitation... la sympathie que pouvait inspirer cet impertinent Petit Poucet raillant les puissants groupes de presse aurait pu peser dans l'appréciation des faits de la cause. Manifestement, le juge d'instance a été insensible à cette dimension du litige...

les critères permettant de faire le départ entre ce qui relève d'une simple domiciliation, par principe licite, et ce qui traduit un véritable exercice professionnel qui, lui, peut être source de nuisances pour le voisinage et qui doit être par conséquent encadré. L'enjeu est considérable car, encouragés par un législateur stimulant la création d'entreprises, d'innombrables fondateurs de société (ou d'association) ont localisé leur siège social dans leur local d'habitation et ce sans se préoccuper de recueillir l'accord de leur bailleur. Si tous ces représentants légaux de personnes morales se trouvent, de ce fait, exposés à une expulsion, cela risque de mettre à la rue un bon nombre de malheureux...

Un critère de distinction pourrait être trouvé dans le caractère ostensible ou non de l'activité déployée, c'est-à-dire en distinguant selon que la personne morale reçoit ou non du public. Le locataire qui domicilie chez lui une société ou une association, essentiellement pour lui procurer une boîte aux lettres, pour lui permettre de réunir son assemblée générale et de disposer d'un lieu depuis lequel le dirigeant pourra remplir ses fonctions en assurant la gestion administrative courante et, le cas échéant, gérer un site internet, ce locataire-là demeure dans les limites de l'opération de domiciliation. Il ne bascule dans l'univers de l'exercice professionnel qu'à partir du moment où son activité s'affiche, où elle devient visible (et potentiellement gênante pour les voisins) du fait du va-et-vient des salariés, des fournisseurs, des clients, etc.

Pour n'avoir tenu aucun compte de la singularité de l'opération de domiciliation de société, le tribunal d'instance de Paris a rendu une décision de justice d'autant plus difficile à comprendre qu'elle aboutit à l'expulsion brutale, avec exécution provisoire, du locataire les occupant depuis trente ans avec sa famille comptant des enfants mineurs et ce sans qu'aucun manquement, notamment à l'obligation de payer son loyer, ne lui ait jamais été reproché. Au-delà de cette sévérité inattendue de la part d'un juge de l'expulsion que l'on a connu plus protecteur de la partie faible qu'est le locataire d'un bailleur institutionnel, nous voudrions faire apparaître que ce jugement encourt le triple reproche de méconnaître tout à la fois les principes qui gouvernent l'administration de la preuve (I) et les règles qui régissent tant la domiciliation de sociétés (II) que la résiliation des baux d'habitation (III).

I. La méconnaissance du droit de la preuve

Pour expulser les locataires, le juge d'instance retient qu'ils avaient sous-loué les locaux loués en contravention avec une clause du contrat. Pourtant, les locataires avaient vigoureusement contesté avoir perçu un loyer au titre de la domiciliation de la société. La somme de 9 000 € par an que celle-ci versait depuis 2009 correspondait, selon eux, à une indemnité d'occupation pour la mise à disposition non des lieux loués mais de caves appartenant personnellement à M^{me} Tellenne. Appréciant souverainement les pièces qui lui étaient soumises, le juge d'instance n'a pas été convaincu par cette expli-

cation. Malheureusement, pour se forger cette opinion, il a cru pouvoir écarter toutes « les pièces versées au débat par les défendeurs pour démontrer leur bonne foi », ces pièces étant jugées « irrecevables pour être des preuves faites à eux-mêmes et dresser (*sic*) pour les besoins de la cause ».

Une telle irrecevabilité heurte le droit autant que le sentiment de justice. Les preuves prétendument faites à eux-mêmes par les locataires exposés à l'expulsion étaient constituées d'attestations, émanant notamment du comptable de la société, et d'un procès-verbal d'huissier pour lequel le tribunal ne craint pas d'affirmer qu'il ne pouvait « valablement soutenir l'argumentation des défendeurs », étant « rappelé que nul ne peut se faire de preuve à soi-même ». Les mêmes motifs le conduisent d'ailleurs à écarter un second constat d'huissier visant à établir que la société Jalons n'était domiciliée qu'au quatrième étage de l'immeuble, et non dans les deux appartements, comme le retient finalement le jugement pour prononcer la résiliation des deux baux, ce procès-verbal se voyant de surcroît reprocher de n'avoir pas été dressé contradictoirement.

C'est peu dire qu'une telle analyse ne peut être suivie. On sait qu'il incombe aux parties de prouver les faits nécessaires au succès de leurs prétentions (7). Il est donc tout à fait normal qu'un plaideur se procure lui-même des preuves, en sollicitant des attestations ou des témoignages ou encore en faisant dresser un constat par un huissier. Ce faisant, cette partie ne se « fait » pas des preuves à elle-même, elle se contente de les réunir. S'agissant des constats, on rappellera que la loi (8) autorise les huissiers de justice « à la requête de particuliers » à effectuer « des constatations purement matérielles, exclusives de tout avis sur les conséquences de fait ou de droit qui peuvent en résulter. Sauf en matière pénale où elles ont valeur de simples renseignements, ces constatations font foi jusqu'à preuve contraire ». Où voit-on que ces constats matériels doivent être dressés contradictoirement et qu'ils ne pourraient pas être établis à la demande d'une partie ? Quant au reproche tiré de ce que l'attestation ou le constat d'huissier ont été établis après l'introduction de l'instance, il est tout simplement absurde. N'est-ce pas la raison d'être d'un constat d'huissier que de viser à établir les faits qu'il constate, en vue d'en rapporter la preuve à l'occasion d'un procès ? Il est donc tout à fait dans l'ordre des choses qu'un tel constat soit dressé « pour les besoins de la cause » et qu'il le soit par l'une des parties une fois le procès engagé. C'est particulièrement vrai lorsque cette partie est le défendeur à l'instance et qu'elle n'a donc pu se préconstituer des preuves avant de l'engager.

Même établies « pour les besoins de la cause », les attestations présentées par les défendeurs étaient donc parfaitement recevables, y compris celle par laquelle M^{me} Tellenne attestait avoir mis plusieurs caves à la disposition de la société. Il résulte en effet d'une jurisprudence constante que « le principe selon lequel nul ne peut se constituer de preuve à soi-même est inapplicable à la preuve des

(7) C. proc. civ., art. 9.

(8) Ord. n° 45-2592, 2 nov. 1945, relative au statut des huissiers, art. 1^{er}.

faits juridiques » (9). Or c'est bien un fait qu'il s'agissait de prouver, celui de savoir si la locataire avait, oui ou non, ouvert ses caves à la société. Que le juge soit libre ensuite de ne pas être convaincu par une telle attestation, c'est incontestable, mais encore faut-il qu'il la reçoive pour en mesurer la portée et la valeur. Il entre dans son office d'apprécier la force probante de chaque pièce produite, en tenant compte du crédit que l'on peut accorder à son auteur, au vu notamment des intérêts que celui-ci peut avoir à la cause. Il n'était donc pas possible d'écarter d'un revers de main de tels éléments de preuve en les jugeant irrecevables. Cette violation des règles qui gouvernent l'administration de la preuve est d'autant plus choquante qu'elle n'a joué qu'à sens unique, c'est-à-dire au préjudice des seuls défendeurs, là où au contraire le bailleur a été autorisé à produire un procès-verbal d'huissier, établi lui aussi de façon non contradictoire après le début de l'instance. Le juge, cette fois, n'a cependant pas écarté cette preuve alors que le demandeur se l'était tout autant « constituée à lui-même pour les besoins de la cause », pour reprendre la surprenante formule du jugement.

II. La méconnaissance du droit des sociétés

Sur le fond, le jugement n'est pas plus convaincant. Il présente en effet le défaut de reposer sur une confusion permanente entre la domiciliation de société et la sous-location et ce au mépris de règles pourtant assez élémentaires bien connues des spécialistes tant du droit des sociétés que du droit du bail.

On parle de domiciliation pour désigner l'opération par laquelle une société est autorisée à établir son siège social dans des locaux qui ne lui appartiennent pas et qu'elle ne loue pas mais qui vont être mis à sa disposition par un associé, par un dirigeant ou par un tiers, l'opération pouvant se réaliser à titre onéreux ou à titre gratuit. Loin d'être une opération anormale, la domiciliation d'une société au domicile de son représentant légal est encouragée par le législateur qui y voit, tout particulièrement depuis la loi n° 2003-721 du 1^{er} août 2003 pour l'initiative économique, un expédient bienvenu facilitant la création d'entreprises. Plutôt que de subordonner la constitution d'une société à la condition que les fondateurs achètent ou louent un local en vue d'y établir le siège social, la loi (10) dispose que « toute personne morale est autorisée à installer son siège au domicile de son représentant légal et y exercer une activité, sauf dispositions législatives ou stipulations contractuelles contraires ». Porteuse d'une réelle simplification et source d'économie, cette disposition facilite la création de sociétés et, tant qu'elle n'affecte pas le confort et la quiétude des voisins, elle apparaît convaincante.

La sous-location est une opération d'une nature bien différente. N'étant rien d'autre qu'un bail, elle suppose que le sous-locataire jouisse d'un espace déterminé, formant tout ou partie du bien loué,

ce qui la différencie de la domiciliation, qui peut se ramener à la mise à disposition d'une boîte aux lettres sans affectation d'une pièce d'un local. Elle s'en distingue également, en ce qu'elle ne peut être stipulée qu'à titre onéreux, le versement d'un loyer étant de l'essence de la location et partant de la sous-location.

La profonde différence entre ces deux opérations, et l'enjeu qui s'y attachait en l'espèce, imposait de les distinguer soigneusement pour être en mesure de prendre parti sur les prétentions de la RIVP. Or, le jugement rapporté confond allègrement domiciliation, sous-location et exercice d'une activité professionnelle prohibée. En effet, saisi d'une demande de résiliation des deux baux en cours au motif que les locataires avaient « domicilié une entreprise » (telle était la prétention de la RIVP), le tribunal s'emploie longuement à établir que les locataires n'avaient pas été autorisés à procéder à une telle domiciliation, pour ensuite asséner que « les époux Tellenne ont contrevenu aux dispositions contractuelles interdisant une destination autre que bourgeoise des lieux loués en domiciliant une société ayant une activité commerciale pendant plusieurs années ». Toute l'ambiguïté de la décision est exprimée par cette phrase qui ne permet pas de savoir si c'est la domiciliation de la société qui est jugée suffisante à établir la violation par les locataires de leurs obligations, ou si c'est parce qu'une activité commerciale a été développée dans les lieux loués. Au demeurant, peu importe car, en définitive, le tribunal retient à la charge des locataires le péché le plus grave, celui d'avoir consenti une sous-location, dont l'existence est déduite du versement d'une indemnité par la société à ses associés.

Une nouvelle fois, il est difficile de se rallier à cette analyse. Sans revenir sur la prétention des époux Tellenne, qui soutenaient que l'indemnité versée par la société correspondait à un local étranger au bail, il faut souligner que ce versement ne suffisait pas à transformer la domiciliation en sous-location. La domiciliation peut parfaitement se faire à titre onéreux et le constat qu'une somme d'argent a été payée ne permet pas de disqualifier l'opération (11). Pour distinguer une sous-location d'une domiciliation de société, il faut rechercher si celle-ci disposait ou non d'un espace dédié à l'exercice de son activité dans les lieux (12), ou si elle s'est contentée de s'y localiser à des fins que l'on peut qualifier d'administratives. Si l'on se trouve en présence d'une simple commodité qui n'entraîne ni jouissance privative ni partant l'exercice d'une activité économique dans les lieux loués, la qualification de sous-location doit être écartée.

Comme on peut s'en douter, la question est bien classique et ce n'est pas la première fois qu'elle se pose devant un tribunal, ce qui a permis à la jurisprudence de forger des solutions dont le juge d'instance parisien aurait été bien inspiré de prendre connaissance. Ainsi, le droit positif se trouve-t-il parfaitement exprimé par un arrêt

[9] Cass. 2^e civ., 6 mars 2014, n° 13-14295 : Bull. civ. II, n° 65 – Cass. 3^e civ., 3 mars 2010, n°s 08-21056 et 08-21057 : Bull. civ. III, n° 52.

[10] C. com., art. L. 123-11-1.

[11] Sur la domiciliation d'entreprises proposée à titre onéreux, v. Y. Reboul, « La domiciliation commerciale » : Cah. dr. entr., suppl. JCP E 1981, n° 5/6 ; Y. Reboul, « L'opération de domiciliation des sociétés » : Rev. sociétés 1975, n°s 392 et s.

[12] En ce sens, v. Cass. 3^e civ., 10 nov. 2009, n° 08-17892, dont il résulte que la qualification de sous-location est subordonnée à ce que, conformément à l'article 1709 du Code civil, le contrat emporte mise à disposition des locaux entraînant le paiement d'un prix ou la fourniture d'une contrepartie.

de la cour d'appel de Paris (13), selon lequel « la domiciliation du siège social d'une société s'entend de la mise à disposition d'une entreprise, de locaux lui permettant d'établir son siège administratif et se différencie de la sous-location qui suppose l'exercice d'une activité dans les lieux donc la mise à disposition de façon durable d'un local dont le sous-locataire a la jouissance exclusive avec une contrepartie financière ». Par le passé (14), une divergence d'appréciation a opposé les deux sections de la seizième chambre de la cour d'appel de Paris, l'une estimant que la domiciliation du siège social d'une société se distinguait d'une sous-location, car elle n'implique pas la jouissance du local (15), tandis que l'autre ne voyait aucune différence entre une domiciliation et une sous-location (16). Cette dernière analyse a été condamnée par un arrêt de la Cour de cassation (17) sur lequel il n'est pas sans intérêt de revenir, tant les faits à l'occasion desquels il a été rendu évoquent la situation des époux Tellenne et de la société Jalons. Dans cette affaire, jugeant qu'une domiciliation de société dans des locaux loués constituait une sous-location prohibée, une cour d'appel avait constaté la résiliation du bail. Son arrêt est sèchement cassé par la Cour de cassation qui lui reproche d'avoir ainsi statué « sans caractériser l'existence d'une sous-location ». Il faut comprendre que le fait de constater qu'une société est domiciliée dans les lieux loués, comme l'établit son extrait K bis, ne suffit pas à caractériser l'existence d'une sous-location (18).

Ce rappel étant opéré, on mesure la faiblesse de la motivation du jugement rapporté, qui glisse de la domiciliation à la sous-location sans s'apercevoir du changement de nature de la discussion et sans le moins du monde rechercher les circonstances permettant d'établir que la société Jalons n'avait pas seulement été domiciliée dans les lieux loués mais qu'elle s'en était concrètement vu transférer la jouissance. Pourtant, si l'on s'en tient aux circonstances restituées par le jugement, on est tenté de considérer que la société Jalons ne visait qu'à se procurer une adresse et que cette société, qui ne recevait aucun client et n'employait aucun salarié, n'était pas située dans les lieux loués autrement que pour les besoins de cette domiciliation. Or, faute d'être interdite par le bail, celle-ci ne requerrait aucune autorisation du bailleur, lequel n'avait entendu contrôler que la seule sous-location et l'exercice d'une profession. La société Jalons ne sous-louant pas les lieux et ne paraissant pas y exercer une véritable activité professionnelle, les locataires auraient dû être exonérés de tout reproche. Évidemment, il reviendra à la cour d'appel de le vérifier, en recherchant quelle a été

la nature et l'intensité de l'éventuelle activité exercée dans les appartements loués, de façon à déterminer si s'y déployait une activité économique à caractère professionnel mettant en cause la destination bourgeoise des lieux loués.

Cela dit, même si la cour d'appel parvenait à la conclusion qu'une partie des locaux loués a été affectée à l'exercice d'une activité professionnelle, il est loin d'être certain que cela permettrait de caractériser un manquement contractuel de la part des preneurs, qui faisaient valoir que l'article L. 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation autorisait un tel exercice. L'argument méritait mieux que les motifs avancés par le jugement pour l'écarter. Le tribunal rejette en effet l'objection en jugeant que l'exercice d'une activité ne serait autorisé qu'en l'absence de stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété interdisant, ce qui était le cas ici puisque le bail subordonnait l'exercice d'une activité professionnelle dans les lieux loués à une autorisation du bailleur. Ce motif perd toutefois de vue que cette condition de l'absence de stipulation contractuelle contraire a été introduite par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, c'est-à-dire par un texte inapplicable à ce bail conclu en 2000, dont on sait qu'il demeure, en principe, gouverné par la loi en vigueur au moment de sa formation. Or, en 2000, au moment de la conclusion du bail litigieux, l'article L. 631-7-3 autorisait l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, « dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises » et ce sans réserver l'hypothèse d'une clause contraire. Sur ce point également le juge s'est mépris sur le droit applicable au litige.

Au regard du droit des sociétés, on espère que la cour d'appel reviendra à plus d'orthodoxie car, si à l'avenir l'on devait faire preuve de la même sévérité à l'encontre de tous les locataires ayant domicilié chez eux, pour les uns une SCI, pour d'autres une SARL, pour d'autres encore une association, sans recueillir l'accord de leur bailleur, les congés et les expulsions vont pleuvoir, tant sont nombreux les dirigeants de groupements qui ont considéré (à juste titre, selon nous, mais pas pour le juge d'instance du 15^e arrondissement de Paris...) qu'une telle domiciliation était licite. La vérité est que, depuis 2003, l'article L. 123-11-1 du Code de commerce consacre le droit pour tout locataire d'installer à son domicile le siège d'une personne morale dont il est le représentant légal (19). L'autorisation

[13] CA Paris, 16^e ch. B, 20 févr. 1998, SARL Acme Films c/ SA Vincent : Juris-Data n° 1998-020375.

[14] P.-H. Brault, « La domiciliation d'entreprise et la loi du 1^{er} août 2003 » : Gaz. Pal. 18 oct. 2003, p. 4.

[15] CA Paris, 16^e ch B, 8 janv. 1993 : Loyers et copr. 1993, comm. 401, Gaz. Pal. 1993, 2, somm. p. 588 ; RTD com. 1993, p. 487, note J. Derruppé.

[16] CA Paris, 16^e ch B, 18 mai 1993 : Loyers et copr. 1993, comm. 402 ; Gaz. Pal. 1993, 2, somm. p. 585, note P.-H. Brault.

[17] Cass. 3^e civ., 7 févr. 1996, n° 93-19013.

[18] V., en ce sens, CA Paris, 16^e ch. B, 28 avr. 2000, SCI Dupihot c/ Giegi. Dans cette affaire, le bailleur demandait la résiliation du bail au motif que le preneur avait domicilié dans les lieux loués une société dont il était le gérant « alors que la sous-location est interdite par le bail ». La cour d'appel de Paris rejette l'argument en se bornant à indiquer « que la domiciliation d'une société dans les locaux loués ne constitue pas une sous-location ». Adde CA Paris, 16^e ch. B, 8 janv. 1993, n° 91/018934, Steurs c/ SARL Azuelos Szwarc Exposé : BJS avr. 1993, p. 474, § 135, note Y. Reboul, qui retient « que la domiciliation du siège social d'une société se distingue d'une sous-location par le fait qu'elle ne dispose pas dans le local du domicile d'une partie du local ; que, dès lors, on ne peut pas déduire de la disposition du bail qui interdit la sous-location (sauf à un successeur dans le commerce) une interdiction de domiciliation.

[19] La solution ne vaut que pour le bail d'habitation et ne saurait être étendue au bail commercial, régi par des dispositions qui encadrent strictement l'usage que le preneur fait des lieux loués et peuvent conduire à regarder comme un changement d'affectation le fait de développer une activité de domiciliation.

d'une telle domiciliation est la règle et elle ne peut être tenue en échec que par des dispositions législatives ou des stipulations contractuelles contraires, dont il n'est nullement fait état par le jugement rapporté s'agissant du bail liant la RIVP aux conjoints Tellenne.

III. La méconnaissance du droit du bail

Si le droit des sociétés ne trouve pas son compte à cette décision, qui confond domiciliation et sous-location, le droit du bail d'habitation n'est pas mieux traité par le juge d'instance parisien décidément peu inspiré.

En premier lieu, c'est à nouveau le droit de la preuve qui est martyrisé lorsque le tribunal décide de résilier les deux baux et non un seul, « les défendeurs étant défaillants à rapporter la preuve de ce que la société Jalons n'aurait été domiciliée (*sic*) qu'au quatrième étage ». Une nouvelle fois, le tribunal apparaît fâché avec les règles probatoires, dont il méconnaît l'un des principes les mieux acquis. *Actori incumbit probatio...* C'est au demandeur de prouver ce qu'il allègue et c'était donc ici à la RIVP, si elle entendait obtenir la résiliation des deux contrats, d'établir que la société était domiciliée dans les deux appartements et non dans un seul. Pourtant, le tribunal reproche aux locataires de ne pas avoir prouvé l'absence de domiciliation de la société dans l'un des deux appartements, preuve négative dont on sait combien elle est difficile à rapporter, et ce d'autant plus que, par de curieux motifs déjà critiqués (v. *supra*, I), le tribunal juge non probant le constat d'huissier produit pour établir l'absence de lien entre la société et l'un des deux appartements loués.

Au-delà, on s'étonne qu'une expulsion avec exécution provisoire ait pu être ordonnée à l'égard d'une famille avec enfants mineurs occupant paisiblement les lieux depuis trente ans, alors que le manquement allégué n'avait causé aucun préjudice au bailleur, lequel ne soutenait d'ailleurs pas que la prétendue irrégularité de la domiciliation lui aurait été dommageable. Certes, ce serait ajouter à la loi que d'imposer au bailleur qui sollicite une résiliation, qu'il rapporte la preuve que les manquements du preneur lui ont occasionné un préjudice. Il n'en demeure pas moins que c'est une circonstance que le juge peut prendre en considération lorsqu'il sanctionne une violation du contrat. Lorsque l'on se trouve en présence d'une inexécution partielle, il appartient en effet au juge de rechercher « d'après les circonstances de fait si cette inexécution a assez d'importance pour que la résolution doive être immédiatement prononcée » (20). C'est le cas lorsque la gravité du comportement imputable au preneur rend impossible la poursuite des relations contractuelles (21). En somme, on attend du juge qu'il procède à une pesée des intérêts en présence et à une sorte de contrôle de la proportionnalité de la sanction aux manquements allégués. La Cour de cassation (22) ne dit rien d'autre lorsqu'elle affirme qu'il relève du pouvoir souverain d'appréciation du juge du fond de dire si des

sous-locations irrégulières constituent « dans les circonstances de la cause, un motif grave justifiant le refus de renouvellement du bail sans offre d'indemnité d'éviction » et qu'elle rejette le pourvoi formé contre un arrêt ayant refusé de résilier le bail en dépit de sous-locations non autorisées. L'existence d'un préjudice peut être l'une de ces circonstances que le juge considère au titre de son pouvoir souverain d'appréciation lorsqu'il évalue la gravité du comportement du locataire pour dire s'il y a lieu ou non de résilier le contrat.

Évidemment, la bonne foi des locataires aurait aussi mérité d'être prise en compte. Cette bonne foi paraît ici avérée car, loin d'avoir cherché à dissimuler la domiciliation à laquelle le juge leur reproche d'avoir procédé, ils avaient pris soin de demander à leur bailleur l'autorisation de domicilier la société Jalons avant de la constituer. Le juge aurait pu en tenir compte avant d'accabler des locataires à l'égard desquels il ne pouvait être fait état d'aucune manœuvre, d'aucune réticence, d'aucune fraude.

Au prix d'un raisonnement qui n'est pas à l'abri de la critique, le juge retient que cette autorisation était caduque pour n'avoir pas été renouvelée lors de la négociation d'un nouveau bail en 2000. Tels qu'ils sont restitués par le jugement, les termes de l'autorisation peuvent pourtant être lus de deux façons différentes. Soit l'on considère que l'autorisation n'a été accordée qu'au titre du bail en cours au jour où elle a été donnée, de sorte que la résiliation de ce bail a effectivement entraîné sa caducité. Soit l'on retient que le gérant de la société Jalons a été autorisé à la domicilier au 51, rue de la Fédération, aussi longtemps qu'il louera un appartement à cette adresse, peu important que ce soit au quatrième ou au cinquième étage. À vrai dire, les deux analyses peuvent être soutenues mais, s'agissant de procurer essentiellement une boîte aux lettres à la société, le bon sens aurait pu conduire à préférer celle consistant à ne prêter qu'une attention distraite à l'étage occupé par le gérant... Et ce d'autant plus que le bailleur avait accordé avec enthousiasme (« C'est volontiers... ») l'autorisation de domicilier la société « dans l'appartement loué » (sans autre précision), une telle bienveillance manifestée lors de l'octroi de l'autorisation justifiant, dans le doute, qu'on lui reconnaisse la portée la plus large et que l'on considère que la société Jalons avait bien été autorisée à établir son siège social au 51, rue de la Fédération tant que son gérant y conserverait son domicile.

Au demeurant, même si l'on suit le tribunal, il en résulte que les époux Tellenne se sont seulement mépris sur l'analyse juridique de la situation, ce qui rend leur faute bien vénielle. C'est une chose de ne pas demander le renouvellement d'une autorisation, c'en aurait été une autre, autrement plus grave, de ne jamais la demander.

Sur le registre de la bonne foi, enfin, on peut s'étonner que le juge ne se soit pas interrogé sur celle du bailleur. Le principe d'exécution de bonne foi des contrats n'imposait-il pas en effet au bailleur de mettre en demeure ses locataires de cesser la domiciliation interdite

[20] Cass. 1^{re} civ., 11 avr. 1918 : DP 1921, I, 224.

[21] Cass. 3^e civ., 29 avr. 1987 : Bull. civ. III, n° 93.

[22] Cass. 3^e civ., 10 avr. 2002, n° 00-16522.

au lieu de saisir immédiatement le juge d'une demande d'expulsion? On sait que la loi l'impose en matière de bail commercial et que, pour que l'inexécution par le preneur d'une de ses obligations puisse justifier un congé sans offre de renouvellement et sans indemnité, elle doit s'être poursuivie « plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser » (23). La règle est raisonnable. La loyauté tant contractuelle que procédurale commande que la résiliation du contrat ne soit que l'ultime remède, le plus radical, à ne mettre en œuvre qu'une fois établi que le cocontractant persiste dans son erreur. Or, ici, le bailleur n'a pas mis ses locataires en mesure de se conformer à la stipulation du contrat qu'il leur reprochait de méconnaître, en les avertissant et en les invitant à régulariser leur situation. Il a au contraire immédiatement sollicité la résiliation, ce qui révèle chez lui une volonté non pas d'assurer le respect de l'obligation méconnue mais de récupérer la jouissance de l'immeuble, ce qui n'apparaît pas conforme à l'idée que l'on peut se faire de l'exécution de bonne foi. Mieux, découvrant ce reproche qu'on leur adressait d'avoir procédé à la domiciliation litigieuse, les locataires se sont immédiatement employés à y remédier en transportant le siège de la société en un autre lieu. Pourtant, loin de leur faire crédit de cette mise en conformité avec les stipulations du bail, le tribunal y voit la preuve que les époux Tellenne « savaient qu'ils ne pouvaient contrevenir à leurs engagements contractuels ». Autrement dit, le fait de faire cesser le trouble qu'on leur reprochait est interprété comme un aveu du bien-fondé de ce reproche. Une nouvelle fois, l'appréciation n'est guère bienveillante, au point de finir par créer l'impression d'une décision d'opportunité, destinée à sacrifier les locataires et leur famille pour des motifs qui tiennent si peu au droit qu'il faut en chercher ailleurs les ressorts.

François-Xavier LUCAS

Professeur à l'École de droit de la Sorbonne

ANNEXE

TI Paris, 15^e arr., 30 oct. 2013, n° 11-13-000556

Exposé du litige

Bruno Tellenne a été locataire de la Régie immobilière de la ville de Paris (ci-après la RIVP) au terme d'un bail qui lui a été consenti à effet du 1^{er} novembre 1983 pour un appartement sis au cinquième étage, 51, rue de la Fédération, 75015 Paris.

Par acte sous seing privé, M. Tellenne a créé une SARL dénommée Jalons, inscrite au RCS du tribunal de commerce de Paris, le 31 janvier 1986, et dont l'activité est :

« L'édition de publications périodiques au sens de l'ordonnance du 26 août 1944, la publication de tout texte, chroniques, articles, pages spéciales ou autre dans toutes publications du même genre et la promotion de ces publications au RCS ».

Suite à sa demande en date du 17 décembre 1985, la RIVP l'a autorisé à domicilier le siège social de la SARL Jalons à son domicile, le 6 janvier 1986.

Par acte en date du 1^{er} décembre 1994, la RIVP a donné à bail à M. et M^{me} Virginie Merle, épouse Tellenne, un appartement à usage d'habitation principale n°22 situé au 4^e étage de l'immeuble sis 51, rue de la Fédération 75015 Paris, pour un loyer mensuel de 6 126,05 F.

Le 31 mars 2000, M. et M^{me} Tellenne ont sollicité de la RIVP un échange d'appartement entre celui de M. Tellenne faisant l'objet d'un bail à effet du 1^{er} novembre 1983 et un autre, situé au même étage, plus grand, n° 23.

Il a été fait droit à leur demande et par acte en date du 17 juillet 2000, la RIVP leur a consenti un bail ponant sur l'appartement n° 23 situé au cinquième étage du 51, rue de la Fédération, 75015 Paris, pour un loyer mensuel de 7 746,76 F.

Le bail a effet au 1^{er} novembre 1983, portant sur le logement de M. Tellenne seul, a été résilié d'un commun accord entre les parties par signification du congé par ce dernier, condition émise par la RIVP dans sa lettre du 15 juin 2000.

Le 3 août 2000, M. et M^{me} Tellenne ont été autorisés par la RIVP à réunir les deux appartements par la création d'une trémie et d'un escalier intérieur.

Le 10 juin 2013, la RIVP a assigné Bruno Tellenne et M^{me} Virginie Merle épouse Tellenne aux fins de voir prononcer la résiliation judiciaire des contrats de baux les liant et obtenir :

— leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance de la force publique et d'un serrurier en cas de besoin ;

— l'autorisation de transporter et séquestrer les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde-meubles ou une resserre au choix de la partie requérante, aux frais et risques des locataires ;

— leur condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale aux loyers additionnés des charges le tout majoré de 30 % jusqu'à la complète libération des lieux ;

— leur condamnation au paiement de la somme de 4 000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

— l'exécution provisoire du présent jugement et la condamnation de Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne, aux entiers dépens.

Par conclusions déposées et développées à l'audience du 18 septembre 2013, auxquelles il convient de se référer pour le détail de son argumentation, la RIVP maintient ses demandes en sollicitant le rejet de l'argumentation des défendeurs.

À l'appui de sa demande, la RIVP expose avoir donné à bail, suivant acte sous seing privé en date du 1^{er} décembre 1994, à Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne, un appartement numéroté n° 22

(23) C. com., art. L. 145-17.

sis 51, rue de la Fédération, 75015 Paris, moyennant un loyer mensuel initial, révisable, de 6 126,05 F, outre les charges locatives ; que suivant acte sous seing privé en date du 17 juillet 2000, un autre logement a été donné à bail à Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne situé dans le même immeuble, numéroté n° 23, moyennant un loyer mensuel initial, révisable, de 7 746,76 F, outre les charges locatives. Elle précise que l'appartement n° 23 a été donné à bail en suite d'un échange avec un autre appartement situé également dans le même immeuble donné à bail à M. Tellenne le 1^{er} novembre 1983 et que ce bail a été résilié d'un commun accord. Elle explique avoir donné autorisation aux défendeurs de réaliser entre les deux appartements, séparés par un étage, la création d'une trémie et d'un escalier intérieur. Elle fait savoir qu'elle a eu connaissance de ce que les locataires ne respecteraient pas les dispositions contractuelles les liant en ayant domicilié une entreprise qui leur verserait un loyer. Elle considère que ces deux infractions sont constitutives de motifs graves et légitimes justifiant la résiliation judiciaire de leurs baux.

Au jour de l'audience, le 18 septembre 2013, Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne, comparaissent, contestent les demandes et sollicitent par conclusions déposées et développées, auxquelles il convient de se référer pour le détail de leur argumentation :

— à titre principal de dire et juger que :

- la RIVP a expressément donné son autorisation à M. Tellenne pour la domiciliation de la société Jalons dans l'un des appartements loués,
- M. Tellenne n'exerce aucune activité commerciale dans les deux appartements loués mais uniquement une activité civile,
- les deux appartements en location ne sont pas sous-loués,
- la RIVP sera condamnée à leur payer une somme de 1 € à titre de dommages et intérêts,
- la décision à intervenir fera l'objet d'une publication aux frais de la RIVP dans le Monde, le Figaro et Libération, tant par voie électronique que dans la presse papier et ce sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la date de sa signification ;

— à titre subsidiaire de dire et juger que :

- en application de l'article L. 631-7-3 du CCH, M. Tellenne pouvait domicilier son entreprise dans l'appartement sis au quatrième étage, 51, rue de la Fédération, 75015 Paris,
- la domiciliation et la prétendue sous-location de l'un des appartements à la société Jalons ne présentent pas une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail sis au quatrième étage ;

— à titre infiniment subsidiaire de dire et juger que :

- la société Jalons n'a qu'un seul siège social,
- la prétendue domiciliation et sous-location ne concernent que l'appartement sis au quatrième étage, 51, rue de la Fédération, 75015 Paris,
- les défendeurs bénéficieront des plus larges délais pour quitter les lieux,

— tout état de cause :

- condamner la RIVP à leur payer une somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner la RIVP aux entiers dépens.

Au soutien de leurs argumentations, M. et M^{me} Tellenne soutiennent qu'ils bénéficient d'une autorisation expresse donnée par la RIVP, le 6 janvier 1986, de domicilier la société Jalons à leur domicile et que cette dernière n'a jamais été remise en cause nonobstant l'échange d'appartement et les nouveaux baux. Ils précisent également que la RIVP ne leur a jamais fait savoir que cette domiciliation posait des difficultés et qu'elle ne pouvait l'ignorer. Ils considèrent de plus que l'activité de la société est une activité intellectuelle civile et non commerciale et qu'en conséquence la destination bourgeoise des lieux loués n'est aucunement affectée. Ils poursuivent en faisant valoir qu'aucune sous-location n'existe, qu'ils en rapportent la preuve par attestation et constat d'huissier et que l'indemnisation d'occupation figurant dans les comptes de la société correspond à l'occupation de caves sans lien avec la RIVP. À titre subsidiaire, ils font savoir que les dispositions de l'article L. 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation doivent s'appliquer et qu'en tout état de cause, cette activité n'a jamais troublé l'immeuble et qu'ils ont toujours été à jour de leur loyer.

L'affaire a été mise en délibéré au 30 octobre 2013.

Motifs

1) Sur l'autorisation donnée par la RIVP en date du 6 janvier 1986 :

Attendu que l'article 9 du Code de procédure civile dispose qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ;

Attendu que l'article 1101 du Code civil dispose que le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose ;

Attendu que l'article 1109 du Code civil dispose qu'il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol ;

Qu'il résulte de ces dispositions que l'engagement contractuel ne peut procéder que d'une volonté réelle et sérieuse et que l'on ne peut être obligé sans le vouloir ;

Attendu que l'article 1134 du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise ; qu'elles doivent être exécutées de bonne foi ;

Qu'il résulte de ces dispositions que l'accessoire doit suivre le principal ;

Attendu que l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer ;

Attendu que M. et M^{me} Tellenne résident dans deux appartements sis 51, rue de la Fédération 75015 Paris n^{os} 22 et 23 ;

Que le contrat de bail en date du 1^{er} décembre 1994, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, concernant l'appartement n^o 22, dispose en son article occupation-jouissance que :

« 4. Ne pas, en aucun cas, et même accidentellement, sous-louer en meublé ou non tout ou partie des lieux loués, ni céder partiellement ou en totalité les droits au présent engagement qui, de condition expresse et absolue, doit toujours rester personnel ou preneur et à sa famille, l'occupation des lieux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir son habitation principale et y résider à ce titre au moins huit mois par an. Le présent contrat est incessible.

5. N'occuper les lieux loués que bourgeoisement en n'y exerçant aucun commerce ou profession quelconque sauf autorisation expresse et par écrit du bailleur, et s'abstenir en toute circonstance de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou le repos des voisins, ou être contraire à l'excellente tenue de l'immeuble » ;

Que le contrat de bail en date du 17 juillet 2000, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, concernant l'appartement n^o 23, dispose en son article occupation-jouissance que :

« 4) Ne pas, en aucun cas, et même accidentellement, sous-louer en meublé ou non tout ou partie des lieux ni céder partiellement ou en totalité les droits au présent engagement qui, de condition expresse et absolue, doit toujours rester personnel au preneur et à sa famille, l'occupation des lieux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir son habitation principale et y résider à ce titre au moins huit mois par an. Le présent contrat est incessible.

5) N'occuper les lieux loués que bourgeoisement en n'y exerçant aucun commerce ou profession quelconque sauf autorisation expresse et par écrit du bailleur, et s'abstenir en toute circonstance de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou le repos des voisins, ou être contraire à l'excellente tenue de l'immeuble » ;

Attendu qu'en l'espèce, M. Tellenne, en son nom seul, était locataire de la RIVP par acte en date du 1^{er} novembre 1983 ;

Attendu que la société RIVP a donné à M. Tellenne l'autorisation de domicilier la société Jalons par lettre en date du 6 janvier 1986 :

« Nous accusons réception de votre lettre du 17 décembre relative à la domiciliation, dans l'appartement qui vous est loué, du siège social d'une société à responsabilité limitée ayant pour objet l'édition de publications périodiques sur la presse.

C'est volontiers que nous vous donnons cette autorisation qui ne devra modifier en rien la nature du contrat qui nous lie et qui garde un caractère exclusif d'habitation ;

Qu'il ressort de la lecture de cette lettre, sans interprétation possible, que cette autorisation était donnée pour la domiciliation de la société Jalons dans l'appartement de M. Tellenne faisant l'objet d'un bail à effet du 1^{er} novembre 1983 ;

Que ce bail a été résilié d'un commun accord entre les parties par le dossier déposé le 31 mars 2000, et accepté le 17 juillet 2000 par M. et M^{me} Tellenne dans le but d'obtenir un appartement plus grand au sein du même immeuble ;

Qu'il ne figure aucune demande de domiciliation de la société dans le dossier d'échange d'appartement ;

Que dans la fiche de renseignements dénommée renseignements relatifs aux personnes devant occuper le logement remplie par les défendeurs le 20 mars 2000, figure les noms suivants : « Tellenne Bruno, Tellenne Virginie, Tellenne Bastien » ;

Que la mention, au titre de l'employeur, de l'adresse de la société Jalons au 51, rue de la Fédération, 75015 Paris ne constitue pas une demande de domiciliation expresse ;

Qu'il ne figure nulle part dans les contrats de baux subséquents entre les parties que la RIVP ait donné un accord exprès pour que le siège de la société Jalons soit transféré dans les nouveaux appartements loués ;

Que les défendeurs ne versent au débat aucune demande ou accord exprès aux fins de domiciliation d'une société dans les deux appartements nonobstant l'interdiction formelle figurant dans les deux baux ;

Qu'il ne peut y avoir d'engagement contractuel qu'exprès en ce domaine ;

Que M. Tellenne ne pouvait ignorer l'obligation préalable de solliciter l'autorisation de son bailleur aux fins de domiciliation d'une société pour l'avoir déjà demandé en 1986 ;

Que, dès lors, l'autorisation de 1986 a pris fin par la résiliation d'un commun accord entre les parties du bail à effet du 1^{er} novembre 1983, l'accessoire suivant le principal ;

Qu'en conséquence, M. et M^{me} Tellenne sont défailants à rapporter la preuve de l'existence d'une autorisation de domiciliation pour les appartements ayant fait l'objet de baux en 1994 et 2000 ;

2) Sur l'activité de M. Tellenne et de la Société Jalons :

(...)

Attendu que l'article L. 110-1 du Code de commerce dispose que la loi répute actes de commerce :

1) Tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en œuvre ;

Attendu que l'article L. 121-1 du Code de commerce dispose que sont commerçants ceux qui exercent des actes de commerce et en font leur profession habituelle ;

Qu'il résulte de ces dispositions que la loi reconnaît le caractère d'acte de commerce aux actes accomplis dans le cadre de société dont la forme est qualifiée par la loi de commerciale (SA, SARL) ;

Attendu qu'en l'espèce, M. Tellenne est gérant d'une société à responsabilité limitée commerciale exploitant un fonds de commerce domicilié 51, rue de la Fédération, 75015 Paris au jour de l'assignation ;

Que par procès-verbal d'huissier en date du 26 avril 2013, la RIVP a fait constater que la société Jalons possédait un site internet de

ventes à distances de livres pouvant être commandés au 51, rue de la Fédération, 75015 Paris ;

Que ces achats s'effectuaient par le biais de chèques envoyés au 51, rue de la Fédération 75015 Paris ;

Qu'il ressort également des comptes de la société Jalons que cette dernière a également vendu des tee-shirts en 2003 et 2004, outre des livres ;

Que s'agissant de l'attestation de M^{me} Tellenne sur la destination des caves et le procès-verbal d'huissier en date du 13 septembre 2013, il sera rappelé que nul ne peut se faire de preuve à soi-même ;

Qu'en effet, outre que l'attestation de M^{me} Tellenne ne respecte pas les dispositions de l'article 202 du Code de procédure civile, cette dernière a été établie pour les besoins de la cause ;

Que ces pièces ne peuvent valablement soutenir l'argumentation des défendeurs ;

Qu'il n'est pas contestable que l'activité de journaliste de M. Tellenne est une activité intellectuelle et civile par nature ;

Que cependant, il ressort que l'activité de la société Jalons est une activité commerciale ;

Qu'en effet, il résulte tant du site de ventes à distances, des comptes de la société et de la forme de la société exploitant un fonds de commerce, que cette dernière exerce une activité commerciale ;

Que l'activité de vente de livres, ouvrages ou tee-shirts à distance, par le biais d'une société commerciale, constitue une activité commerciale ;

Qu'en conséquence, les époux Tellenne ont contrevenu aux dispositions contractuelles interdisant une destination autre que bourgeoise des lieux loués en domiciliant une société ayant une activité commerciale pendant plusieurs années ;

3) Sur la sous-location des lieux loués :

(...)

Attendu que l'article 9 du Code de procédure civile dispose qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ;

Attendu que l'article 1315 du Code civil dispose que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit prouver, que réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ;

Qu'il résulte de ces dispositions que nul ne peut se faire de preuve à soi-même.

Attendu que l'article L. 223-26 du Code de commerce dispose que le rapport de gestion, l'inventaire et les comptes annuels établis par les gérants, sont soumis à l'approbation des associés réunis en assemblée dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice (...);

Attendu qu'en l'espèce, la RIVP reproche à M. et M^{me} Tellenne, outre la domiciliation de la société Jalons dans les lieux loués, d'avoir obtenu une contrepartie financière à cette sous-location ;

Qu'il ressort de la lecture des comptes annuels 2009 de la société Jalons dans le document « *complément d'information relatif au bilan et au compte de résultat* » :

« *Les dirigeants ont perçu les rémunérations et remboursements de frais suivants :*

- *indemnité d'occupation : 9 000 €.*

Qu'il ressort du rapport de gestion de 2009 de la société Jalons que :

« *Les charges externes ont augmenté de 30 %, suite à la prise en charge d'une indemnité d'occupation versée à votre gérant pour la mise à disposition du local (...)* » ;

Qu'il ressort à la lecture des comptes annuels 2010 de la société Jalons dans le document « *Complément d'information relatif au bilan et au compte de résultat* » :

« *les dirigeants ont perçu les rémunérations et remboursements de frais suivants :*

- *indemnité d'occupation : 9 000 €* » ;

Qu'il ressort à la lecture des comptes annuels 2011 de la société Jalons dans le document « *Complément d'information relatif au bilan et au compte de résultat* » :

« *Les dirigeants ont perçu les rémunérations et remboursements de frais suivants :*

- *indemnité d'occupation 9 000 €* » ;

Qu'il ressort à la lecture des comptes annuels 2012 de la société Jalons dans le document « *Complément d'information relatif au bilan et au compte de résultat* » :

« *Les dirigeants ont perçu les rémunérations et remboursements de frais suivants :*

- *indemnité d'occupation 9 000 €* » ;

Que s'agissant des pièces versées au débat par les défendeurs pour démontrer leur bonne foi, ces dernières sont irrecevables pour être des preuves faites à eux-mêmes et dresser pour les besoins de la cause ;

Que s'agissant de l'attestation de M^{me} Tellenne, elle n'est pas recevable pour être défenderesse à la présente action et elle ne répond pas aux dispositions de l'article 202 du Code de procédure civile ;

Que l'attestation de M. Costagiola ne répond pas aux dispositions de l'article 202 du Code civil et par conséquent est irrecevable ;

Qu'il n'est pas possible de déterminer son auteur de manière certaine ;

Que, quoi qu'il en soit, il ressort de la lecture de cette attestation qu'elle a été établie pour les besoins de la cause et que son contenu est pour le moins étonnant puisque remettant en cause le rapport de gestion de 2009 ;

Qu'en effet, à la lecture de cette dernière, il ressort que M. Costagiola n'aurait pas restitué la réalité de l'activité de la société alors que le but d'un rapport de gestion est d'informer les associés principalement mais également les tiers de la vie de la société ;

Qu'il ne peut être valablement soutenu, comme le font les défendeurs, que les termes de « gérant » ou « dirigeants » utilisés dans le rapport de gestion correspondent en réalité aux associés de la société ;

Qu'un tel argument est contraire au droit des sociétés et plus spécifiquement aux dispositions relatives au SARL (article L. 223-18 du Code de commerce entre autre) prévoyant un statut juridique totalement différent de l'associé du gérant ;

Que de plus, il ne peut être soutenu que le mot « local » correspondrait en réalité à différents locaux qui seraient des caves ;

Que de surcroît, M. Tellenne ne peut soutenir l'opposé du contenu du rapport de gestion car en sa qualité de gérant de la société Jalons, il est réputé être l'auteur de celui-ci ;

Qu'enfin il ne peut être reproché à la RIVP de ne pas verser au débat au contrat de sous-location, qu'il s'agit d'une preuve impossible pour elle, n'étant pas partie à la convention ;

Qu'en conséquence, il ressort de ces éléments qu'une sous-location a bien existé et que M. et M^{me} Tellenne ont été indemnisés financièrement pour la mise à disposition de leurs appartements à la société Jalons ;

4) Sur la demande fondée sur l'article L. 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation :

Attendu que l'article L. 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation dispose que dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale est autorisé dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises ;

Attendu que M. Tellenne a décidé du transfert de la société Jalons courant du mois d'août 2013 et dont la publication a été effectuée au BODACC des 24 et 25 août 2013, au 10, rue Michel Chasles, 75012 Paris ;

Qu'en conséquence, la demande est sans objet et que de plus les clauses contractuelles liant les parties empêchent l'application de ces dispositions légales puisque supposant l'accord exprès du bailleur ;

5) Sur la demande de résiliation judiciaire des contrats de baux liant les parties :

Attendu que l'article 1134 du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise ; qu'elles doivent être exécutées de bonne foi ;

Attendu que l'article 1184 du Code civil dispose que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement ; que dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit ; que la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la

convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts ; que la résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ;

Attendu que l'article 1315 du Code civil dispose que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ; que réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ;

Qu'il résulte de ces dispositions que nul ne peut se faire de preuve à soi-même ;

Attendu qu'il résulte des pièces versées aux débats et des motifs développés ci-dessus que Bruno Tellenne et Virginie Merle épouse Tellenne ont domicilié la société Jalons dans les locaux loués par eux auprès de la RIVP par le biais d'une sous-location ;

Qu'ils en ont obtenu une contrepartie financière ;

Que le contrat est la loi des parties et qu'aucune des parties ne peut y déroger sans consentement mutuel ;

Que plus particulièrement les contrats doivent être exécutés de bonne foi ;

Que le non-respect délibéré des dispositions légales d'ordre public et des engagements contractuels des époux Tellenne pendant plusieurs années constituent un manquement grave à leurs obligations ;

Que de plus le transfert récemment du siège social de la société Jalons est un élément supplémentaire rapportant la preuve de ce que les époux Tellenne savaient qu'ils ne pouvaient contrevenir à leurs engagements contractuels ;

Qu'enfin, comme le reconnaît M^{me} Tellenne, cette dernière est propriétaire d'un appartement et qu'ils avaient en cette qualité tout loisir de domicilier leur société dans ce lieu sans nécessité d'autorisation si ce n'est de respecter les dispositions du règlement de copropriété ;

Qu'au jour de la saisine de la juridiction, les infractions des défendeurs aux règles contractuelles étaient établies ;

Que M. et M^{me} Tellenne ont de par leur comportement engagé leur responsabilité contractuelle et que leurs fautes et attitude à l'égard de leur bailleur présentent une gravité suffisante justifiant la résiliation des deux baux les liant ;

Qu'en effet, il convient de résilier les deux baux, les défendeurs étant défaillants à rapporter la preuve de ce que la société Jalons n'aurait été domiciliée qu'au quatrième étage ;

Qu'il ne rapporte aucun élément de preuve et qu'il ne figure aucun élément dans l'extrait K-Bis de la société, avant son transfert, précisant la domiciliation au quatrième étage ;

Que s'agissant du constat d'huissier dressé par les défendeurs en date du 13 septembre 2013, il convient de rappeler que nul ne peut se faire des preuves à soi-même ;

Que ce constat d'huissier est non contradictoire et non probant pour de plus avoir été dressé trois mois après la signification de l'acte introductif d'instance ;

Qu'il doit être rappelé l'obligation qui pèse sur toute partie à un procès du principe général de bonne foi ou de loyauté et de cohérence dans ses écritures ;

Qu'en conséquence et en application des dispositions des articles 1134, 1135, 1184 et 1728 du Code civil il convient de prononcer la résiliation judiciaire des baux consentis à Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne, sur les appartements n^{os} 22 et 23 sis 51, rue de la Fédération, 75015 Paris, et en conséquence :

— ordonner l'expulsion de Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne, ainsi que de tous occupants de leur chef des lieux loués, avec l'éventuelle assistance de la force publique et d'un serrurier en cas de besoin,

— autoriser la RIVP à faire transporter les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tout garde-meubles de son choix, aux frais, risques et périls de Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne ;

Qu'enfin il ne peut être reproché à la société RIVP de ne pas avoir agit plus tôt compte tenu du parc conséquent d'appartements qu'elle gère et qu'en conséquence son attention sur une situation particulière ne peut être attirée que par des événements spécifiques (impayés locatifs, lettres, publicité...) ;

Attendu qu'il convient de fixer une indemnité d'occupation à un montant égal aux loyers et charges que Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne, auraient payés en cas de non-résiliation des baux à compter du présent jugement ;

6) Sur les délais d'expulsion :

Attendu qu'aux termes des articles L. 613-1 et L. 611-2 du Code de la construction et de l'habitation, le juge qui ordonne l'expulsion peut, même d'office, accorder des délais d'occupants de locaux d'habitation, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales ; que la durée de ces délais ne peut en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans ; que pour la fixation de ces délais, il doit être tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement :

Attendu que dans ces conditions, il convient d'octroyer quatre mois de délais à Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne ;

7) Sur la demande de dommages et intérêts pour abus d'ester en justice :

Attendu qu'il a été fait droit aux demandes de la RIVP, il y a lieu de rejeter cette demande formée par les défendeurs ;

8) Sur la demande établie en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile :

Attendu qu'il apparaît équitable, compte tenu des éléments soumis aux débats, d'allouer à la RIVP une somme de 1 500 € au titre des frais irrépétibles de la procédure que le comportement de Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne l'a contraint à engager ;

9) Sur la demande d'exécution provisoire :

Attendu que l'exécution provisoire est compatible avec la nature de l'affaire ; qu'il convient en conséquence de l'ordonner pour toutes les dispositions du présent jugement ;

Par ces motifs :

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Prononce la résiliation judiciaire des baux consentis à Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne, sur les deux appartements n^{os} 22 et 23 sis 51, rue de la Fédération, 75015 Paris, et en conséquence ordonne l'expulsion de Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne, ainsi que de tous occupants de leur chef des lieux loués, avec l'éventuelle assistance de la force publique et d'un serrurier en cas de besoin ;

Autorise la RIVP à faire transporter les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tout garde-meubles de son choix, aux frais, risques et périls de Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne ;

Autorise cependant Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne, à quitter les lieux dans le délai de quatre mois à compter du présent jugement en application des articles L. 613-1 et L. 613-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

Fixe le montant de l'indemnité d'occupation à compter du présent Jugement à un montant égal aux loyers additionnés des charges que Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne, auraient payés en cas de non-résiliation du bail et ce, jusqu'à la libération complète des lieux, et condamne Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne, à en acquitter le paiement intégral ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Condamne *in solidum* Bruno Tellenne et Virginie Merle, épouse Tellenne, à verser à la RIVP une somme de 1 500 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

(...)