

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 5 - Chambre 3
ARRÊT DU 26 SEPTEMBRE 2018

Numéro d'inscription au répertoire général 16/24724

Décision déferée à la Cour : Jugement du 30 Novembre 2016 - Tribunal de Grande Instance de Bobigny - RG n° 15/12134

APPELANTE

SARL LES PRODUCTIONS DE LA PLUME prise en la personne de ses représentants légaux

Immatriculée au RCS de Chartres sous le numéro 510 713 837
SAINT LUBIN DE LA HAYE

Représentée par Me Emmanuel PIRE, avocat au barreau de PARIS, toque D1847

INTIMÉE

SARL DES ATELIERS CHRISTOFLE prise en la personne de ses représentants légaux

Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 497 896 415
PARIS

Représentée par Me Olivier BERNABE, avocat au barreau de PARIS, toque B0753

Représentée par Me Odile COHEN, avocat au barreau de PARIS, toque E0051

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 16 mai 2018, en audience publique, devant la Cour composée de

Madame Agnès THAUNAT, Présidente de chambre

Madame Marie-Brigitte FREMONT, Conseillère

Madame Sandrine GIL, Conseillère

qui en ont délibéré, Un rapport a été présenté à l'audience dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffière, lors des débats Madame Anaïs CRUZ

ARRÊT :

- contradictoire,

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame Marie-Gabrielle HARDOIN DE LA REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par le magistrat signataire.

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 8 septembre 2015, la société LES ATELIERS CHRISTOFLE a consenti à la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME, représentée par sa gérante Mme Noémie ..., un bail de courte durée de 36 mois avec prise d'effet au 8 septembre 2015, portant sur des locaux situés dans l'enceinte du Village Christofle, sis à Saint Denis moyennant un loyer annuel en principal de 150.000 euros avec une franchise de loyers et charges de trois mois en contrepartie des aménagements laissés à sa charge et le paiement d'un dépôt de garantie de 37.500 euros.

Selon les stipulations contractuelles, « le local devra être affecté par le preneur à l'usage d'activités de production et organisation de spectacles et manifestations culturelles et événementielles, et toutes activités connexes. Le local n'est pas destiné à effectuer des manifestations religieuses, du commerce sur place, ni à drainer une clientèle extérieure pour vente au détail ».

Les parties se sont rapprochées par d'intermédiaire de deux agents immobiliers : M. Guil ... de la société UNIVERS IMMO, mandaté par la société bailleuse et M. Alain ... de l'agence L'ETAPE IMMOBILIÈRE, mandaté par la société locataire.

Par acte sous seing privé du même jour, Mme Noémie ..., gérante de la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME, s'est portée caution solidaire de la société locataire pour un montant maximum de 187.500 euros indexé.

Le 16 septembre 2015, par courrier recommandé avec accusé de réception envoyé par l'intermédiaire de la société FONCIÈRE DU ROND POINT- GROUPE MADAR, représentée par son président M. Alain ..., doublé d'un courriel adressé le même jour par M. Alain ... à Mme Noémie ..., la société LES ATELIERS CHRISTOFLE a informé le preneur du fait qu'elle estimait avoir été trompée et considérait que le bail était nul et n'avait jamais existé. Elle lui a adressé un chèque de 37.500 euros en remboursement du dépôt de garantie et demandé la restitution des deux télécommandes d'accès au site ainsi que des clés confiées lors de la signature du bail avec sommation de ne plus pénétrer en aucune façon dans l'enceinte du site CHRISTOFLE. Ce courrier précisait que si la société LES ATELIERS CHRISTOFLE avait su que la société LES PRODUCTIONS DE LAPLUME était la société de production de M. Dieudonné M'... M'BALA, le contrat n'aurait jamais été conclu en raison "des troubles de jouissance au voisinage et les troubles à l'ordre public qui se sont produits

par le passé en d'autres lieux".

Le 18 septembre 2015, par courrier recommandé avec accusé de réception envoyé par l'intermédiaire de la société FONCIÈRE DU ROND POINT-GROUPE MADAR, la société LES ATELIERS CHRISTOFLE a notifié au preneur un avis de reprise immédiate des lieux.

Le même jour, Me Laurent ..., huissier de justice mandaté par la société LES ATELIERS CHRISTOFLE, a constaté que tous les accès du local donné à bail étaient murés à l'aide de carreaux de plâtre et qu'il était par conséquent impossible de pénétrer dans lesdits locaux.

Par ordonnance du 9 octobre 2015, le juge de référés du tribunal de grande instance de Bobigny, saisi par la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME a, d'une part, ordonné à la société LES ATELIERS CHRISTOFLE de procéder, à ses frais et dans le mois de la signification de la décision, à une remise en état des accès aux locaux objet du bail et, d'autre part, ordonné la suspension des effets du contrat de bail du 8 septembre 2015 jusqu'à la décision des juges du fond.

Le 19 novembre 2015, Me Alain ..., huissier de justice, a constaté à la demande de la société ATELIERS CHRITOFLE, que l'accès aux dits locaux avait été rétabli.

Par ordonnance du 3 mars 2016, le premier président de la cour d'appel de Paris a rejeté la demande d'arrêt de l'exécution provisoire de l'ordonnance du juge des référés du tribunal de grande instance de Bobigny du 9 octobre 2015.

Par arrêt en date du 19 janvier 2017, la cour d'appel de Paris a constaté le désistement de la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME de l'appel qu'elle avait interjeté à l'encontre de l'ordonnance de référé susvisée du 9 octobre 2015.

Une plainte a été déposée le 23 septembre 2015, pour tentative d'escroquerie au préjudice de la société LES ATELIERS CHRISTOFLE et de la société UNIVERS IMMO.

Par acte d'huissier de justice du 23 septembre 2015, la société LES ATELIERS CHRISTOFLE a fait assigner la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME devant le tribunal de grande instance de Bobigny aux fins de voir dire nul et de nul effet le bail commercial signé le 8 septembre 2015 et à titre subsidiaire, dire et juger que le bail signé le 8 septembre est résilié aux torts exclusifs de la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME.

Par jugement du 30 novembre 2016, le tribunal de grande instance de Bobigny a :

- Dit nul et de nul d'effets sur le fondement de l'article 1116 du code de procédure civile le contrat de bail commercial signé le 8 septembre 2015 entre la société LES ATELIERS CHRISTOFLE et la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME,

- Débouté la société LES ATELIERS CHRISTOFLE de sa demande de paiement d'une d'une somme de 100 000 euros en dommages intérêts,

- Condamné la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME à verser à la société LES ATELIERS CHRISTOFLE la somme de 5000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- Condamné la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME aux entiers dépens, - Ordonné l'exécution provisoire du présent jugement en toutes ses dispositions.

Par déclaration du 9 décembre 2016, la SARL LES PRODUCTIONS DE LA PLUME a interjeté appel de ce jugement.

Par ordonnance sur incident du 27 juin 2017, le magistrat chargé de la mise en état, saisi par la société intimée, a dit, au visa de l'article 526 du code de procédure civile, qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner la radiation de l'affaire.

Dans ses dernières conclusions signifiées par le RPVA le 2 mars 2017, la SARL LES PRODUCTIONS DE LA PLUME a demandé à la cour, au visa des articles 1108, 1109, 1116, 1134 et 1184, de :

- Infirmer le jugement entrepris ;

- Dire et juger mal fondées les demandes de la SARL DES ATELIERS CHRISTOFLE ;

- CONDAMNER la SARL DES ATELIERS CHRISTOFLE à la somme de 10 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, outre entiers dépens dont distraction au profit de Me ..., avocat constitué.

Dans ses dernières conclusions signifiées par le RPVA le 5 avril 2017 la SARL DES ATELIERS CHRISTOFLE a demandé à la cour de :

A titre principal,

- Confirmer le jugement du 30 novembre 2016 en ce qu'il a dit nul et de nul effet sur le fondement de l'article 1116 du code civil le contrat de bail commercial signé le 8 septembre 2015';

A titre subsidiaire,

- Dire et juger que le bail signé le 8 septembre 2015 est résilié aux torts exclusifs de la société Productions de la Plume, eu égard aux faits graves de ne pas avoir dévoilé que les lieux loués étaient destinés aux futurs spectacles de DIEUDONNE et en violation des termes du bail qui exigent que le preneur n'apporte aucun trouble de jouissance au voisinage et notamment aux preneurs de l'immeuble.

- Condamner la société Productions de la Plume à la somme de 100 000 euros de dommages et intérêts pour le préjudice moral et pour l'atteinte portée à la notoriété et à la réputation de la société ATELIERS CHRISTOFLE.

- La condamner à la somme de 10 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais irrépétibles.

- La condamner aux entiers dépens de première instance et d'appel. L'ordonnance de clôture a été prononcée le 15 mars 2018.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la nullité pour dol :

La société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME soutient qu'il n'existe en l'espèce aucune réticence dolosive susceptible de conduire à l'annulation du bail. Elle souligne d'une part, que l'intimée n'a démontré ni l'existence d'une manoeuvre, ni que celle-ci aurait été déterminante de son consentement à la supposer établie. La société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME rappelle qu'elle n'est pas une professionnelle de l'immobilier et qu'elle n'était donc pas tenue à une obligation d'information. Elle précise en outre qu'aucune dissimulation n'était possible puisqu'il est de notoriété publique que la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME produit notamment les spectacles de M. Dieudonné M'Bala M'..., cette information étant trouvable partout sur internet en quelques clics, ainsi que le reconnaît d'ailleurs l'intimée. De surcroît, M. ..., intermédiaire, admet lui-même, que l'information lui a été délivrée avant la signature de l'acte. Elle rappelle que s'il s'est peut être abstenu de transmettre cette information, le dol commis par un tiers ne saurait entraîner l'annulation du contrat.

La bailleuse indique qu'il est de notoriété publique que la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME, preneuse est la productrice des spectacles de DIEUDONNE et que Mme Noémie ..., gérante de cette société est la compagne de l'artiste. Pourtant, ni la société Univers Immo, intermédiaire, ni la société les ATELIERS CHRISTOFLE ne le savaient. Avant la conclusion du bail aucun des documents fournis ne mentionnait le nom de DIEUDONNE et aucune information à ce sujet n'a été transmise, DIEUDONNE masquant sciemment sa présence à l'opération alors qu'il avait réellement la volonté de se produire dans les lieux loués. Il y a donc eu un dol, sans lequel il est évident que la bailleuse n'aurait pas contracté, la présence de DIEUDONNE dans les locaux étant susceptible d'être à l'origine d'un trouble à l'ordre public, comme cela s'est déjà produit dans d'autres lieux qu'il occupait précédemment, ce qui modifie les conditions du bail.

La cour rappelle que selon l'article 1116 du code civil, dans sa version applicable à l'espèce, 'le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé'.

Il est constant que le dol peut être constitué par le silence intentionnel d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter.

S'il n'existe pas à proprement parler une obligation d'information pesant sur le preneur, non professionnel de l'immobilier, lors de la conclusion d'un bail, le principe de la bonne foi qui doit régner dans l'exécution des contrats oblige celui-ci à révéler à son cocontractant le nom de celui pour le compte duquel il agit, lorsqu'il ne peut ignorer, compte tenu du contexte, que cette information est susceptible d'avoir une incidence sur la conclusion et le déroulement du bail.

En l'espèce, la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME, dont il n'est pas contesté qu'elle assure, notamment, la production des spectacles de M. Dieudonné M'... M'BALA, connu sous le pseudonyme de DIEUDONNE, qui a contracté le 8 septembre 2015 comme preneuse un bail consenti par la société LES ATELIERS CHRISTOFLE pour des locaux sis à Saint Denis (93), pour des 'activités de production et organisation de spectacles et manifestations culturelles et événementielles, et toutes activités connexes. Le local n'(étant)

pas destiné à effectuer des manifestations religieuses, du commerce sur place, ni à drainer une clientèle extérieure pour vente au détail', ne pouvait ignorer, alors qu'elle était partie depuis le 29 janvier 2014 à une procédure pendante devant la 18e chambre du tribunal de grande instance de Paris tendant à la résiliation du bail du Théâtre de la Main d'Or dans lequel se produisait cet artiste, le retentissement médiatique d'un arrêté préfectoral interdisant un des spectacles donné dans le théâtre de la Main d'Or, approuvé par le Conseil d'Etat le 9 janvier 2014.

Étant dans l'attente du prononcé du jugement de la 18e chambre du tribunal de grande instance de Paris prévu pour le 25 septembre 2015 et sachant qu'il lui serait difficile, compte tenu du contexte existant à l'époque, d'obtenir facilement la signature d'un nouveau bail pour des locaux dans lesquels se produirait cet humoriste, elle a volontairement choisi de taire l'identité de celui-ci lors des négociations et de la signature dudit bail, alors même que compte tenu d'éventuels troubles à l'ordre public, qui s'étaient déjà produits, elle ne pouvait ignorer que cette information était déterminante pour le bailleur. Elle ne peut prétendre que le bailleur avait une obligation de s'informer sur la personnalité réelle de son cocontractant par des recherches sur internet qui lui auraient facilement permis de connaître les liens unissant DIEUDONNE et sa compagne Mme Noémie ..., gérante de la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME, alors même qu'elle avait tout fait pour dissimuler ces faits en ne produisant elle-même aucun document permettant d'établir ce lien et en insistant lors des négociations sur la diversité des clients qu'elle avait dans son portefeuille. Elle ne peut davantage valablement soutenir qu'elle aurait satisfait à son obligation d'information en prévenant un des intermédiaires M. ..., avant la signature du bail. La cour relève en effet qu'il apparaît d'une part que M. ... était son propre mandataire et d'autre part, qu'elle lui avait demandé de garder le silence sur ce point ainsi que l'établissent les termes d'un courrier adressé le 21 septembre par ce dernier à l'autre agent immobilier ayant servi d'intermédiaire pour la société bailleusesse, dont la teneur suit : 'quelques minutes avant le rendez-vous (de signature du bail), Mme Noémie ... m'a précisé qu'elle travaillait pour DIEUDONNE, car je lui ai posé la question suite à mes découvertes. Elle me demanda de ne surtout pas parler de ce point lors du rendez vous de signature.'

La société LES ATELIERS CHRISTOFLE établit pour sa part qu'elle n'aurait pas contracté si elle avait connu l'identité de l'artiste devant se produire dans les locaux donnés à bail compte tenu des troubles à l'ordre public pouvant en résulter alors qu'elle était tenue d'assurer une paisible jouissance des lieux aux sociétés locataires des locaux voisins, certaines lui ayant indiqué, dès la découverte de l'arrivée de DIEUDONNE, qu'elles souhaitaient compte tenu de cela résilier leur bail.

Dès lors, il est établi que la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME a ainsi intentionnellement commis une réticence dolosive entraînant la nullité du bail pour dol.

Sur la demande de résiliation judiciaire du contrat de bail :

La demande de prononcer de la résiliation n'étant formée qu'à titre subsidiaire, il n'y a pas lieu de l'examiner, dans la mesure où il a été fait droit à la demande principale.

Sur la demande de dommages-intérêts :

La société bailleusesse sollicite la condamnation de la société PRODUCTION DE LA PLUME à lui payer la somme de 100 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de

son préjudice moral et pour l'atteinte portée à sa notoriété et à sa réputation. Elle souligne qu'elle est une société ancienne ayant une respectabilité dans le monde des affaires, que les manoeuvres employées pour cacher l'identité de DIEUDONNE, alors que les spectacles donnés par celui-ci ont été jugés comme étant des incitations haineuses et délictuelles portent atteinte à son image et à son honneur et qu'elle ne peut souffrir d'être associée, dans la presse au nom de DIEUDONNE, même si les articles de presse produits aux débats ne font que relater les faits.

La cour relève que les articles de presse produits aux débats relatent pour la plupart les différentes procédures dont DIEUDONNE a fait l'objet (demande d'expulsion du Théâtre de la Main d'Or ; condamnation pour diffamation, injure et provocation à la haine et à la discrimination raciale interdiction confirmée par le Conseil d'Etat du spectacle 'le mur' et manifestation de soutien le 11 janvier 2014 devant le Théâtre de la Main d'Or ; interdiction à la vente du DVD du spectacle 'le mur'). Sont également produits : un article paru le 22 juillet 2014 sur le site du journal Libération intitulé 'Dieudonné, l'antisémitisme mot à mot' relatif à la pensée de l'humoriste ainsi qu'un article, non daté, du journal Le Canard Enchaîné.

Seul ce dernier article est relatif à la prise à bail des locaux appartenant à la société des ATELIERS CHRISTOFLE par la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME. Il relate le déroulement des faits, indique que M. Alain ... présenté comme étant un 'membre actif de la communauté juive' s'étant aperçu après coup qu'il venait de louer sa salle pour des futurs spectacles de DIEUDONNE a 'tout stoppé' et souligne que l'essentiel est ailleurs, le montant du loyer ainsi que celui pour lequel Mme Noémie ... s'est portée caution solidaire, montrant que 'ses spectacles aidant, le petit commerce raciste tourne de nouveau à plein régime'.

Dans ces conditions, un seul des articles produits aux débats évoquant la société LES ATELIERS CHRISTOFLE et DIEUDONNE dans une relation des faits présentant la société bailleuse comme victime des agissements du preneur et indiquant qu'aussitôt après la découverte de l'identité du véritable bénéficiaire de bail, le président de la société avait eu la volonté d'y mettre fin, la société ATELIERS CHRISTOFLE n'établit pas qu'elle a subi de ce chef un préjudice né d'une atteinte à son image et à son honneur.

En conséquence, il y a lieu de la débouter de ce chef de demande.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement et contradictoirement ;

Confirme le jugement entrepris ;

Y ajoutant,

Condamne la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME à payer à la société LES ATELIERS CHRISTOFLE une somme de 5.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la société LES PRODUCTIONS DE LA PLUME aux entiers dépens de l'appel.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE