

DU 27.08.2000

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

121241

8

ARRET N° 299

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Répertoire N° 1999/01236

Arrêt de la Troisième Chambre, Première Section

Troisième Chambre  
Première Section

*Barl. com. (remu)*

**Prononcé:** A l'audience publique du VINGT SEPT JUIN DEUX MILLE par C. DREUILHE, président de chambre, assisté de C. COQUEBLIN, greffier.

0114 000 50605

Composition de la cour lors des débats et du délibéré:

Président : C. DREUILHE

Assesseurs : J.P SELMES  
F. HELIP  
R. IGNACIO  
C. BABY

JUN Michel  
S.C.P BOYER LESCAT MERLE

Greffier lors des débats: C. COQUEBLIN

C/

GARBARINI Patrick  
Me DE LAMY

**Débat:** A l'audience publique du 29 Mai 2000 . La date à laquelle l'arrêt serait rendu a été communiquée..  
Avant l'ouverture des débats, les parties ont été informées des noms des magistrats composant la cour.

GARBARINI Josée  
Me DE LAMY

Nature de l'arrêt : CONTRADICTOIRE

GREEN PARC OCEAN

DEMANDEUR SUR RENVOI APRES CASSATION

ROYAL GREEN PARK  
S.C.P BOYER LESCAT MERLE

Maitre JUN Michel  
1 Bis, Rue Ballande  
40100 DAX

Liquidateur de la société Green Parc Ocean

Ayant pour avoué la S.C.P BOYER LESCAT MERLE  
Ayant pour avocat Maître SCP DEFOES DU RAU ET CAMBRIEL du  
barreau de Toulouse

SARL GREEN PARC OCEAN  
Liberté Club Loisirs Mollats et Mas  
40660 MESSANGES

En liquidation judiciaire

DEFENDEURS SUR RENVOI APRES CASSATION

Monsieur GARBARINI Patrick  
2, Rue Adam Salomon  
77300 FONTAINEBLEAU

CONFIRMATION PARTIELLE

GROSSE DELIVREE

LE

A

Ayant pour avoué Maître DE LAMY  
Ayant pour avocat Maître SCP ROUSTAN-BERIDOT du barreau de Aix En  
Provence

Madame GARBARINI Joëlle  
2, Rue Adam Salomon

77300 FONTAINEBLEAU

Ayant pour avoué Maître DE LAMY

SOCIETE ROYAL GREEN PARK  
Rue Des Craquillots

40660 MOLIETS ET MAA

Intervenant volontaire

Ayant pour avoué le S.C.P BOYER LESCAT MERLE  
Ayant pour avocat Maître DAUGA et CUVREAU-DAUGA du barreau de  
Dax

### FAITS ET PROCEDURE

Les époux GARBARINI sont propriétaires d'une maison sur la commune de MOLIETS (LANDES) et d'un terrain formant le lot N° 114 d'un groupe d'habitations dit "GOLF OCEAN" qu'ils ont acquis de la SNC "GOLF OCEAN" suivant acte reçu par Maître PANNETIER, Notaire à BIARRITZ, le 23 Juin 1989.

Par acte du 08 Juin 1989, ils ont donné en location cet immeuble pour une durée de 11 années à la SARL "GREEN PARC OCEAN"; le bail était qualifié de bail commercial.

Par lettre du 26 Avril 1994, reçue le 30 Avril 1994, Monsieur et Madame GARBARINI ont donné congé de cette location à la SARL GREEN PARC OCEAN pour le 31 Décembre 1994.

Par jugement du 25 Mai 1994, le Tribunal de Commerce de DAX a prononcé le redressement judiciaire de la SARL GREEN PARC OCEAN.

Par exploit des 3 et 8 Août 1994, Monsieur et Madame GARBARINI ont assigné la SARL GREEN PARC OCEAN ainsi que Maître LIVOLSI, administrateur de la SARL, et Maître JUN, représentant des créanciers, en résiliation du bail, expulsion de la locataire et condamnation de celle-ci au paiement de l'arriéré de loyer et subsidiairement en validation du congé.

Les époux GARBARINI ont déclaré leur créance le 04 Août 1994.

Par jugement du 20.04.1995, le Tribunal d'Instance de DAX a rejeté la demande de résiliation du bail fondée sur les articles 1728 et 1741 du Code Civil au regard de la procédure collective suivie contre la société locataire, a dit que le contrat de l'espèce était un bail commercial non soumis au statut de 1953, a pris acte de ce qu'un congé avait été délivré le 30.04.1994 pour prendre effet le 31.12.1994 selon les formes du droit commun, a constaté que cette date était dépassée et que le bail avait pris fin, a ordonné l'expulsion de la SARL GREEN PARC OCEAN et de tous occupants de son chef dans les 30 jours de la signification de la décision, a fixé la créance des époux GARBARINI à la somme de 56.489,60 Francs en principal outre intérêts au taux légal sur 27.744,80 Francs à compter du 03.05.1994 et sur 27.744,80 Francs à compter du 03.08.1994, et ce au titre des échéances 1993 et 1994, a ordonné l'exécution provisoire de sa décision et condamné la SARL GREEN PARC OCEAN aux dépens et à payer aux époux GARBARINI la somme de 3.500 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le Tribunal a considéré que si la SARL GREEN PARC OCEAN avait dès l'origine pour activité de louer des appartements aux fins de les équiper et de les sous-louer dans le cadre d'un ensemble de vacances, le statut organisé par le décret du 30.09.1953 imposait que l'activité commerciale du preneur à bail soit exercée dans les locaux loués, ce qui n'était pas le cas en l'espèce, les appartements étant des produits que mettait en circuit commercial la SARL.

Sur appel de la SARL GREEN PARC OCEAN et de Maître Michel JUN, es qualités de liquidateur judiciaire de ladite société, la Cour d'Appel de PAU, par arrêt du 11.02.1997, a réformé le jugement du Tribunal d'Instance de DAX du 20.04.1995, débouté les époux GARBARINI de leurs demandes et condamné ceux-ci à payer à Maître JUN, es qualités, la somme de 5.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La Cour a statué ainsi au motif qu'il apparaissait en la cause que le bail de leur immeuble consenti par les époux GARBARINI à la SARL GREEN PARC OCEAN devait être soumis aux dispositions du décret du 30.09.1953 dès lors qu'ils avaient expressément permis que cette société y exploite une résidence de tourisme à l'enseigne "GREEN PARC OCEAN" qui a été classée par un arrêté pris le 12.07.1990 par Monsieur le Préfet du département des Landes et exerce ainsi une activité commerciale.

Sur pourvoi formé par Monsieur et Madame GARBARINI, la Cour de Cassation, par arrêt du 10.02.1999, a cassé et annulé en toutes ses dispositions l'arrêt de la Cour d'Appel de PAU au motif qu'en statuant sans rechercher si la Société GREEN PARC OCEAN fournissait des prestations de service dans les lieux loués la Cour d'Appel n'avait pas donné de base légale à sa décision.

### PRETENTIONS DES PARTIES DEVANT LA COUR DE RENVOI

Maître JUN, appelant et défendeur au pourvoi, soutient que le bail litigieux est bien soumis au statut du décret du 30.09.1953.

Il fait valoir à cet égard que le contrat fait à plusieurs reprises expressément référence au décret de 1953.

Que par ailleurs, la SARL GREEN PARC OCEAN fournissait dans toutes les villes de la résidence de tourisme qu'elle exploitait, y compris celle des époux GARBARINI, une prestation sous forme d'hébergement de la clientèle.

Il fait valoir à cet égard que l'exploitation d'une résidence de tourisme est identique à celle d'un hôtel.

Il soutient enfin qu'en tout état de cause le bail litigieux a été consenti pour une durée déterminée de 11 ans et que les bailleurs ne pouvaient donner congé avant le terme convenu.

Il conclut en conséquence, à la confirmation du jugement en ce qu'il a déclaré irrecevables les demandes principales des époux GARBARINI en résiliation du bail pour non paiement du loyer, eu égard aux dispositions des articles 38 et 47 de la loi du 25.01.1985, à sa réformation pour le surplus et à la nullité du congé du 28.04.1984.

Il demande 20.000 Francs au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La Société ROYAL GREEN PARK, cessionnaire du fonds de commerce de la Société GREEN PARC OCEAN suivant ordonnance du Juge commissaire du 30.11.1995 confirmée par jugement du Tribunal de Commerce de DAX du 06.02.1996 et par arrêt de la Cour d'Appel de PAU du 30.09.1997, est intervenue volontairement dans l'instance.

Elle reprend les mêmes arguments que Maître JUN et conclut de façon identique.

Les époux GARBARINI contestent la qualité de la Société ROYAL GREEN PARK pour intervenir, estimant que le bail litigieux ne pouvait faire partie du fonds de commerce cédé.

Au fond, ils soutiennent que pour bénéficier de la protection du statut du décret du 30.09.1953 le preneur doit démontrer qu'un fonds est exploité dans les lieux loués, ce qui n'est pas le cas lorsque le preneur sous-loue les locaux au profit de non commerçants qui occupent à usage d'habitation. Dès lors, le congé donné dans les termes du droit commun est valable.

Quant à la durée du bail, les époux GARBARINI soutiennent que s'agissant d'une location à loyer annuel, le bail est réputé fait à l'année et peut être dénoncé chaque année pour sa date anniversaire.

Ils concluent en conséquence à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a jugé que le contrat litigieux était un bail commercial non soumis au statut du 30.09.1953, à la validation du congé délivré le 30.04.1994 pour le 31.12.1994, à la confirmation du jugement en ce qu'il a ordonné l'expulsion de la SARL GREEN PARC OCEAN, à la constatation que la reprise des lieux est intervenue le 27.11.1995 et à la fixation de leur créance à la somme de 38.841,13 Francs, outre intérêts au taux légal sur 27.744,80 Francs à compter du 03.05.1994 et sur 10.826,33 Francs à compter du 03.08.1994, et ce au titre des échéances de 1993 et 1994, jusqu'à la date du jugement de redressement judiciaire.

Très subsidiairement, et en cas de besoin, ils demandent à la Cour de prononcer la résiliation du bail sur le fondement des articles 1728 et 1741 du Code Civil.

Enfin, ils demandent la condamnation de l'appelant à leur payer la somme de 50.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile et au paiement des entiers dépens de première instance et d'appel.

### MOTIFS DE L'ARRET

#### - Sur la procédure

La Société ROYAL GREEN PARK, cessionnaire du fonds de commerce de la SARL GREEN PARC OCEAN, a qualité pour intervenir dans l'instance puisque, par jugement du Tribunal de Commerce de DAX du 12.01.1999 frappé d'appel mais assorti de l'exécution provisoire, il a été jugé que la cession était parfaite et définitive avec effet rétroactif au 31.12.1995.

- Sur le fond

Le bail signé par les époux GARBARINI est intitulé "Bail Commercial" et mentionne expressément qu'il est établi "conformément aux dispositions du décret N° 53-960 du 30.09.1953 et à celles des textes ultérieurs par lesquels il a été modifié et complété".

Le contrat précise en outre que le local pris à bail est destiné à l'exploitation d'une "Résidence de Tourisme classée", c'est-à-dire une exploitation para-hôtelière consistant en la location meublée dudit local pour des périodes de temps déterminées avec la fourniture de différents services ou prestations para-hôtelières.

Il est constant que par arrêté du Préfet des LANDES en date du 12.07.1990, dont ampliation a été versée aux débats, la Résidence de Tourisme GREEN PARC OCEAN a été classée dans la catégorie 3 étoiles pour 1918 personnes.

Maître JUN et la Société ROYAL GREEN PARK, indiquent sans être contredits que dans toutes les villas faisant partie de l'ensemble de la résidence de tourisme, y compris celle des époux GARBARINI, la SARL GREEN PARC OCEAN fournissait des prestations à sa clientèle, sous forme d'hébergement et de services (ménage, entretien des jardins et terrasses, fourniture du linge, éventuellement restauration et activités).

La SARL ROYAL GREEN PARK a d'ailleurs versé aux débats les documents comptables relative aux salaires des employés ainsi que la liste du personnel permanent et les factures et correspondances diverses faisant apparaître les prestations hôtelières assurées.

Il apparaît ainsi que le bail litigieux doit incontestablement être soumis aux dispositions du décret du 30.09.1953.

Dès lors, le congé délivré le 26.04.1994, qui ne répond pas aux exigences formelles de l'article 5 du décret du 30.09.1953, est nul et de nul effet.

La demande de résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers de 1993 présentée par les époux GARBARINI est irrecevable en application des articles 38 et 47 de la loi du 25.01.1985 eu égard à la procédure de redressement judiciaire ouverte à l'encontre de la SARL GREEN PARC OCEAN le 25 Mai 1994.

L'équité ne commande pas de faire, en l'espèce, application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

**PAR CES MOTIFS**

La Cour,

Vu l'arrêt de la Cour de Cassation en date du 10.02.1999,

Confirme le jugement du Tribunal d'instance de DAX du 20.04.1995 en ce qu'il a rejeté la demande de résiliation du bail fondée sur les articles 1728 et 1741 du Code Civil;

Le réforme pour le surplus;

Dit que le bail conclu entre les époux GARBARINI et la SARL GREEN PARC OCEAN est soumis aux dispositions du décret du 30.09.1953;

Prononce la nullité du congé délivré le 28.04.1994;

Rejette toutes autres demandes des parties;

Condamne Monsieur et Madame GARBARINI aux dépens de première instance et aux dépens d'appel exposés tant devant la Cour de PAU que devant la Cour de TOULOUSE;

Dit que ces derniers pourront être recouverts par la SCP BOYER-LESCAT-MERLE, Avoué, conformément aux dispositions de l'article 899 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le présent arrêt a été signé par le Président et le Greffier

LE GREFFIER

*C. Gueth*

LE PRESIDENT

*C. J. Gueth*