

**RG N° 14/01020**

JLB

N° Minute :

**Copie exécutoire**

délivrée le :

la SCP SAUL-GUIBERT PRANDINI GABRIELE LENUZZA

Me Stéphanie VIVES

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**  
**COUR D'APPEL DE GRENOBLE**  
**CHAMBRE COMMERCIALE**  
**ARRET DU JEUDI 26 JUIN 2014**

Appel d'une décision (N° RG 13/01411)

rendue par le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE

en date du 19 février 2014

suivant déclaration d'appel du 26 Février 2014

**APPELANTE :**

**SARL AMBIANCE BILLARDS représentée par son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège.**

111 rue de la Liberté

38180 SEYSSINS

Représentée par Me LENUZZA, avocat au barreau de GRENOBLE, plaidant

**INTIMEE :**

**SCI GOUNOD BOURNET**

152/154 boulevard du Général de Gaulle

92380 GARCHES

Représentée par Me Stéphanie VIVES, avocat au barreau de GRENOBLE, postulant et Me THORY, avocat au barreau du VAL D'OISE, plaidant

**COMPOSITION DE LA COUR :**

LORS DES DEBATS ET DU DELIBERE :

Mme Dominique ROLIN, Président de Chambre,

Monsieur Jean-Louis BERNAUD, Conseiller,

Mme Fabienne PAGES, Conseiller,

Assistés lors des débats de Nadine LEICKNER, Greffier.

**DEBATS :**

A l'audience publique du 14 Mai 2014

Monsieur BERNAUD a été entendu en son rapport,

Les avocats ont été entendus en leurs conclusions et plaidoiries,

Puis l'affaire a été mise en délibéré au jeudi 19 juin 2014 ledit délibéré ayant été prorogé à ce jour.

-----0-----

La SARL AMBIANCE BILLARDS exploite à SEYSSINS (Isère) un fonds de commerce de salle de billard, petite restauration, vente de boissons sous licence III et activités accessoires dans des locaux appartenant à la SCI GOUNOT BOURNET selon bail d'une durée de 10 années du 28 février 2012.

Elle a acquis le fonds de commerce d'une société STEVENS POOL par acte du même jour.

La SCI GOUNOT BOURNET a fait délivrer le 30 août 2013 à la société locataire deux commandements visant la clause résolutoire :

Le premier pour recouvrement d'un arriéré locatif de 14'900,21 euros,

le second pour contraindre la société AMBIANCE BILLARDS à respecter la destination du bail et à cesser l'exploitation d'une activité non autorisée de discothèque.

Par ordonnance de référé du 19 février 2014 le président du tribunal de grande instance de Grenoble a refusé de constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers après avoir octroyé au preneur des délais de paiement rétroactifs, mais a constaté la résiliation du bail pour exercice d'une activité de discothèque non autorisée et a ordonné l'expulsion avec fixation d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer exigible.

La SARL AMBIANCE BILLARDS a relevé appel de cette décision selon déclaration reçue le 26 février 2014.

**Vu** les dernières conclusions signifiées et déposées le 13 mai 2014 par la SARL AMBIANCE BILLARDS qui demande à la cour de :

**CONFIRMER** l'ordonnance du 19 février 2014 pour avoir:

Dit n'y avoir lieu à provision s'agissant de la taxe foncière,

Accordé un délai au preneur expirant au 22 janvier pour s'acquitter des sommes visées dans le commandement,

Suspendu les effets de la clause résolutoire,

Constaté que le preneur s'est acquitté des sommes dues pendant le délai accordé,

Dit n'y avoir lieu à constater la résiliation du bail du chef du non paiement des loyers et débouté la bailleresse de ses demandes subséquentes,

Constaté que le preneur a justifié de l'existence d'une assurance en cours de validité,

**REFORMER** l'ordonnance du 19 février 2014 pour avoir:

Constaté que le preneur exerce dans les lieux pris à un bail une activité de discothèque (ou assimilée) autre que celle stipulée au bail,

Constaté la résiliation du bail à la date du 27 octobre 2013, ordonné l'expulsion du preneur,

Condamné le preneur à payer une indemnité d'occupation mensuelle fixée au montant actuel du loyer majoré des charges à compter de la présente décision et jusqu'à son départ effectif,

Condamné le preneur à payer au bailleur la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Statuant à nouveau,

**DIRE ET JUGER** que le juge des référés a violé le principe du contradictoire et le droit à un procès équitable en se référant à des éléments non produits aux débats et non discutés entre les parties,

**DIRE ET JUGER** en toutes hypothèses que la question de la destination des lieux loués est sujette à contestations sérieuses,

**DIRE ET JUGER** que le Juge des référés n'est pas compétent pour statuer sur cette demande, **RENOYER** les parties à mieux se pourvoir,

**A titre subsidiaire,**

**DIRE ET JUGER** que les procès verbaux de constat sont insuffisants pour démontrer une infraction au bail,

**DIRE ET JUGER** que le bailleur a manqué à son obligation de bonne foi,

**DIRE ET JUGER** nul le commandement du 30 aout 2013,

**DEBOUTER** en conséquence la SCI GOUNOD BOURNET de l'ensemble de ses demandes relatives à la destination des lieux,

En toutes hypothèses,

**CONDAMNER** la SCI GOUNOD BOURNET à verser à la SARL AMBIANCE BILLARDS la somme de 2.000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile outre la prise en charge des entiers dépens.

La SARL AMBIANCE BILLARDS fait notamment valoir :

- que le premier juge a violé le principe du contradictoire en se fondant notamment sur sa page

- Facebook dont aucun extrait n'avait pourtant été produit aux débats,
- qu'il existe une contestation sérieuse sur la nature de l'activité exercée dans les lieux loués, alors qu'elle exploite en réalité un bar à ambiance musicale et que les deux constats d'huissier et le rapport d'enquête ne sont pas probants,
  - que la bailleuse invoque de mauvaise foi la clause résolutoire alors qu'elle connaissait depuis l'année 1998 l'activité effectivement exercée par l'ancien exploitant.

**Vu** les conclusions signifiées et déposées le 25 avril 2014 par la SCI GOUNOT BOURNET qui demande à la cour de confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a constaté la résiliation du bail en raison de l'exercice d'une activité de discothèque non autorisée, de l'infirmier sur le montant de l'indemnité d'occupation et de condamner la société AMBIANCE BILLARDS à ce titre au paiement d'une somme mensuelle de 6000 €, subsidiairement de constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers après délivrance d'un troisième commandement de payer les loyers des mois de février, mars et avril 2014 en date du 12 avril 2014, d'ordonner l'expulsion, de fixer l'indemnité d'occupation à la

somme mensuelle de 6000 € et de condamner par provision la société AMBIANCE BILLARDS au paiement d'une somme de 7547,27 euros et en tout état de cause de condamner cette dernière au paiement d'une indemnité de procédure de 3500 € aux motifs :

- qu'aux termes du bail les lieux sont affectés exclusivement à une exploitation de salle de billard, négoce de billards et accessoires, petite restauration et vente de boissons sous licence III, organisation de toutes manifestations culturelles, sportives ou de formation en rapport avec le billard,
- qu'il résulte du procès verbal de constat judiciaire du 5 juillet 2013 que l'établissement a été transformé en discothèque,
- que la SARL AMBIANCE BILLARDS n'a pas déféré au commandement du 30 août 2013, alors que par un nouveau procès verbal de constat judiciaire du 27 octobre 2013 il a été constaté que l'activité de discothèque se poursuivait, ce que confirme la consultation de la page Facebook de l'établissement,
- qu'un rapport d'enquête du 18 avril 2014 confirme les deux premiers constats d'huissier,
- qu'elle n'a jamais été informée de l'exercice d'une activité interdite de discothèque par le précédent exploitant,
- que depuis le 22 janvier 2014 la société AMBIANCE BILLARDS a cessé de payer les loyers, ce qui a donné lieu à la délivrance d'un nouveau commandement visant la clause résolutoire.

### **MOTIFS DE L'ARRET**

Par conclusions du 17 juin 2014 la SARL AMBIANCE BILLARDS, se prévalant de son placement récent en redressement judiciaire par jugement du 10 juin 2014, a sollicité le rabat de l'ordonnance de clôture et le renvoi de l'affaire à une audience de mise en état pour régularisation de la procédure.

Par lettre du 19 juin 2014 la SCI GOUNOT BOURNET s'est opposée à cette demande.

Aux termes de l'article 371 du code de procédure civile « en aucun cas l'instance n'est interrompue si l'événement survient ou est notifié après l'ouverture des débats ».

L'ouverture de la procédure collective étant postérieure à l'audience du 14 mai 2014, l'instance n'est donc pas interrompue, peu important qu'en application de l'article R.621-4 du code de commerce le jugement d'ouverture prenne effet à compter de sa date.

La demande de rabat de l'ordonnance de clôture sera par conséquent rejetée.

L'ordonnance de référé, qui n'est pas critiquée sur ces points, sera confirmée en ce qu'elle a dit n'y

avoir lieu à constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers, dit n'y avoir lieu à provision s'agissant de la taxe foncière et constaté que la SARL AMBIANCE BILLARDS avait justifié de l'existence d'une assurance en cours de validité.

Le bail liant les parties du 28 février 2012 stipule que «' les lieux loués ne seront affectés qu'à usage exclusif de salle de billard, négoce de billards et accessoires, petite restauration et vente de boissons ( licence 3), organisation de toutes manifestations culturelles, sportives ou de formation en rapport avec le billard à l'exclusion de toute autre utilisation et étant entendu que la destination des lieux loués ne pourra être changée sans autorisation expresse et écrite du bailleur'».

Il est également prévu au titre des charges et conditions que le preneur' «' devra jouir des locaux suivant leur destination telle qu'elle est indiquée ci-dessus'».

Aux termes de l'acte de cession du 28 février 2012 la SARL AMBIANCE BILLARDS a enfin fait l'acquisition d'un fonds de commerce de « salle de billard, négoce de billards et accessoires, petite restauration et vente de boissons ».

L'huissier PEREZ, régulièrement commis par ordonnance du président du tribunal de grande instance de Grenoble du 5 juillet 2013, a effectué les constatations suivantes le 21 juillet 2013 à 00h50 :

«'Je constate une vaste salle d'une surface supérieure à 300 m2.

La lumière est tamisée dans toute la salle.

Je dénombre six tables de billard qui sont regroupées dans le même espace.

Les tables de billards sont installées dans la partie Sud-ouest de la salle. Un garde-corps délimite la zone où elles sont placées.

La partie occupée par les tables de billards représente le tiers de la surface de la salle.

Je remarque un bar qui est aménagé près de l'entrée de la salle. Le bar est situé au Nord-est de la salle. Ce bar se prolonge vers l'angle Sud-est de la salle.

A l'extrémité Sud-est du bar Je constate une estrade qui est édiflée sur le sol.

Sur cette estrade, je remarque un pupitre avec instruments pour disc-jockey, dont platines de mixage avec contrôleur. Un disc-jockey s'active sur ces platines en mixant la musique, laquelle est relayée par des enceintes disséminées dans toute la salle. Le volume sonore est élevé.

La partie Sud-est de la salle est pourvue d'un carrelage lisse et brillant. Les carreaux sont sombres. Il s'agit d'un espace dédié à la danse. Cet espace représente environ le tiers de la surface totale de la salle.

Des spots lumineux sont fixés au-dessus de cet espace de danse. Ces spots lumineux génèrent des effets de lumière qui participent, avec le volume sonore de la salle, à créer une ambiance de discothèque.

De nombreuses personnes dansent sur cette partie de la salle.

La lumière est particulièrement tamisée et feutrée à cet endroit'».

Sur la base de ces constatations il a été fait commandement à la société AMBIANCE BILLARDS le

30 août 2013 d'avoir à affecter les lieux loués à l'usage exclusif prévu au bail.

Régulièrement autorisé par ordonnance du 4 octobre 2013 le même huissier a fait les constatations suivantes le 27 octobre 2013 à 00h58 :

«Là étant, je constate un attroupement de clients, lesquels patientent devant l'entrée du local. Un agent de sécurité ouvre la porte d'entrée dudit local. Je franchis la porte avec d'autres clients et me trouve à l'intérieur d'un sas. Le sas donne accès à un vestiaire et à un guichet tenu par deux employées. L'une des employées me demande immédiatement ma veste et de m'acquitter d'un droit d'entrée de 5 euros.

Je lui décline alors mes nom, prénom et qualité en présentant ma carte professionnelle.

Je demande à cette employée de me mettre en relation avec le gérant de la société AMBIANCE BILLARD. L'employée m'invite à rentrer et à me présenter au bar pour le rencontrer.

Je m'avance vers le bar après avoir franchi un corridor récemment aménagé. Ce corridor est long de 6 mètres environ. Il crée une séparation entre la salle et le guichet, permettant ainsi de filtrer les entrées et sorties. Il contribue également à maîtriser la propagation du volume sonore induit par l'activité musicale de la salle.

Je m'avance vers le bar et constate un volume sonore très élevé dans la salle.

J'accède au bar et rencontre monsieur OZTURK Mehmet.

Je constate une salle d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

La lumière est tamisée dans toute la salle. La lumière est particulièrement feutrée au-dessus des danseurs, lesquels sont concentrés sur la partie Sud-est de la salle.

Je dénombre six tables de billard, qui sont regroupées dans un espace, au Sud-ouest de la salle. Cet espace est délimité par un garde-corps.

La partie occupée par les tables de billards représente environ le tiers de la surface de la salle. Seulement deux tables de billard sont utilisées par des joueurs.

La salle dispose d'un bar qui est aménagé au Nord-est. Le bar se prolonge vers l'angle Sud-est de la salle. Une serveuse sert les nombreux consommateurs.

Un écran géant est accroché sur une paroi près du bar.

A l'extrémité Sud-est du bar, je constate une estrade.

Un pupitre avec instruments pour disc-jockey, dont des platines de mixage avec contrôleur, est installé sur l'estrade. Un disc-jockey mixe la musique et anime l'ambiance musicale de la salle.

La musique est relayée par des enceintes disséminées dans la salle.

Le volume sonore est très élevé.

La partie Sud-est de la salle est dévolue à la danse. Cet espace représente environ le tiers de la surface totale de la salle. De nombreux danseurs évoluent sur cette partie de la salle.

Des spots lumineux sont fixés au-dessus de cet espace de danse.

Les effets de lumière sont concentrés sur les danseurs. Les effets visuels, alliés au fort volume sonore, génèrent une véritable ambiance de discothèque dans la salle'».

Ces constatations ont été pleinement confirmées par le rapport d'enquête de la société A.F.C.I qui le 18 avril 2014 à 23h30 à notamment relevé :

- que de la musique électronique de type techno est audible de l'extérieur,
- qu'un agent de sécurité filtre les entrées,
- qu'il est exigé un droit d'entrée de 10'€ payable exclusivement en espèces,
- qu'un vestiaire situé à côté du sas d'entrée est proposé à la clientèle moyennant la somme de deux euros,
- que le bar propose à la vente des alcools de type vodka et Whisky payables exclusivement en espèces sans remise d'un ticket de caisse,
- que 20 à 30 personnes se trouvent sur la piste de danse,
- qu'un prospectus remis à l'entrée fait état d'une soirée de même type la semaine prochaine.

Ces contrôles inopinés, qui doivent nécessairement prévaloir sur les constatations de l'huissier DI GIROLAMO effectuées le 17 janvier 2014 à la demande du preneur à une date et à une heure choisies par lui, établissent de façon circonstanciée et parfaitement concordante qu'il est exercé dans les lieux loués en fin de semaine une activité principale de discothèque, ainsi que cela ressort de l'aménagement des locaux, des modalités d'accueil de la clientèle ( filtrage et droit d'entrée), de l'importance des surfaces réservées au danseurs et aux consommateurs, de la diffusion de musiques amplifiées mixées par un disc-jockey et de la vente d'alcools caractéristique de ce type d'activité.

La violation de la clause de destination est ainsi incontestable, alors que le bail n'autorise que les activités accessoires de restauration, de vente de boissons sous licence 3 et d'organisation de manifestations «' culturelles sportives ou de formation en rapport avec le billard'», ce qui n'est manifestement pas le cas de l'organisation de soirées dansantes ouvertes à un large public ne pratiquant pas ce loisir.

D'ailleurs selon les extraits de pages Facebook , régulièrement versés aux débats en cause d'appel, l'établissement exerçant sous l'enseigne STEVEN'S POOL se définit d'abord comme une salle de concert organisant diverses manifestations musicales qualifiées de «' scène ouverte ».

L'activité prohibée de discothèque n'ayant pas cessé dans le délai d'un mois de la délivrance du commandement du 30 août 2013, l'acquisition de la clause résolutoire ne se heurte donc à aucune contestation sérieuse, étant observé que la mauvaise foi de la SCI bailleresse n'est nullement caractérisée, alors que le précédent exploitant, loin de reconnaître que les lieux loués abritaient une activité de salle de danse et d'organisation de concerts, atteste avoir exercé seulement une activité de «'pub avec débit de boissons simultanément avec l'exploitation de billard'».

C'est par conséquent à bon droit que le premier juge, dont la décision mérite confirmation, a constaté la résiliation de plein droit du bail par le jeu de la clause résolutoire contractuelle, a ordonné l'expulsion et a fixé l'indemnité d'occupation au montant du loyer exigible majoré des charges.

Sur ce dernier point la SCI sera déboutée de son appel incident alors qu'il n'est pas établi que le maintien dans les lieux lui cause un préjudice trois fois supérieur au montant du loyer convenu.

L'équité commande en outre de faire à nouveau application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de l'intimé.

## **PAR CES MOTIFS**

## **LA COUR**

Statuant contradictoirement par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile et après en avoir délibéré conformément à la loi,

**Dit et juge** que l'instance n'est pas interrompue par l'ouverture du redressement judiciaire de la SARL AMBIANCE BILLARDS postérieurement à l'ouverture des débats,

**Rejette** par conséquent la demande de rabat de l'ordonnance de clôture pour régularisation de la procédure,

**Confirme** l'ordonnance déferée en toutes ses dispositions,

**Y ajoutant :**

**Condamne** la SARL AMBIANCE BILLARDS à payer à la SCI GOUNOT BOURNET une nouvelle indemnité de 1000'€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

**Condamne** la SARL AMBIANCE BILLARDS aux entiers dépens .

**SIGNE** par Madame ROLIN, Président et par Madame LEICKNER, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

**Le Greffier Le Président**