

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 02 SEPTEMBRE 2015

(n° , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **13/15235**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 11 Juillet 2013 -Tribunal de Grande Instance de PARIS -
RG n° 11/15656

APPELANTE

SARL BRASSERIE LE CONCORDE prise en la personne de ses représentants légaux

16 rue Censier

75005 PARIS

Représentée par Me Patricia HARDOUIN de la SELARL 2H Avocats à la cour, avocat au barreau de
PARIS, toque : L0056, avocat postulant

Assistée de Me Marie-Marthe JESSLEN, avocat au barreau de PARIS, toque : E0067, avocat
plaidant

INTIMÉE

Madame Yvonne, Marie, Christiane MAURIN épouse OLECH

32 Boulevard Jules Vernes

80000 AMIENS

Représentée par Me Laurence TAZE BERNARD de la SCP IFL Avocats, avocat au barreau de
PARIS, toque : P0042, avocat postulant

Assistée de Me Bénédicte FLORY de l'AARPI DIXHUIT BOETIE, avocat au barreau de PARIS,
toque : A0756, avocat plaidant

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été
débattue le 19 Mai 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame
Brigitte CHOKRON, conseillère, chargée d'instruire l'affaire, laquelle a été préalablement entendue
en son rapport.

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

Madame Chantal BARTHOLIN, présidente

Madame Brigitte CHOKRON, conseillère

Madame Caroline PARANT, conseillère

Greffier : lors des débats : Madame Orokia OUEDRAOGO

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 Chantal BARTHOLIN, présidente, et par Madame Orokia OUEDRAOGO, greffière.

Suivant acte notarié du 7 juin 2006, Yvonne Maurin épouse Olech a donné à bail en renouvellement à la société Brasserie le Concorde, pour une durée de neuf années à compter du 1er janvier 2003, des locaux dépendant d'un immeuble sis 16, rue Censier à Paris 5ème, à usage d'un commerce de 'vins et restaurant', moyennant un loyer annuel s'élevant, dans le dernier état, à 16.788,48 euros en principal, hors charges .

Le fonds est exploité sous l'enseigne 'Edony Café'.

Suivant acte d'huissier de justice du 27 octobre 2011, Yvonne Maurin épouse Olech a assigné devant le tribunal de grande instance de Paris la société Brasserie le Concorde ; invoquant à la charge de celle-ci des manquements contractuels tenant en particulier à la violation de la clause de destination du bail et au défaut d'entretien de la chose louée, elle a demandé que soit prononcée, avec toutes conséquences de droit, la résiliation du bail aux torts et griefs de la locataire.

Aux termes de l'assignation, la bailleuse a indiqué qu'elle n'entendait pas, compte tenu de la procédure en résiliation ainsi initiée, accepter la demande en renouvellement du bail qui lui avait été notifiée par la locataire le 2 août précédent.

Par jugement contradictoire du 11 juillet 2013, le tribunal de grande instance de Paris, a, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

-prononcé la résiliation du bail en date du 7 juin 2006 aux torts et griefs de la société Brasserie le Concorde,

-ordonné l'expulsion de la société Brasserie le Concorde, ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique et d'un serrurier en tant que de besoin,

-dit que les objets mobiliers se trouvant dans les lieux seront soumis aux dispositions de l'article R.433-1 du code des procédures civiles d'exécution,

-condamné la société Brasserie le Concorde au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer contractuel en cours,

-condamné la société Brasserie le Concorde à payer à Yvonne Maurin épouse Olech la somme de

4.197,12 euros à titre de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1760 du code civil et la somme de 1.000 euros en réparation de son préjudice moral,

-débouté les parties du surplus de leurs demandes,

-condamné la société Brasserie le Concorde à payer à Yvonne Maurin épouse Olech la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens comprenant le coût du procès-verbal de constat établi les 31 mars et 8 avril 2011.

La société Brasserie le Concorde (SARL) a relevé appel le 24 juillet 2013 ; par dernières conclusions signifiées le 13 mai 2015, elle prie la cour d'infirmen en toutes ses dispositions le jugement entrepris, de débouter Yvonne Maurin épouse Olech de toutes ses demandes et la condamner au paiement de la somme de 25.000 euros à titre de dommages-intérêts pour les préjudices subis, de la somme de 4.000 euros au titre des frais irrépétibles et aux dépens dont distraction. Elle fait valoir, pour l'essentiel, que la bailleresse l'a assignée en résiliation du bail le 27 octobre 2011 alors qu'elle ne s'était pas opposée à la demande en renouvellement qui lui avait été notifiée le 2 août 2011 et que le bail s'est trouvé en conséquence renouvelé au 1er janvier 2012 ; elle soutient que la bailleresse est ainsi irrecevable à invoquer des manquements antérieurs au 1er janvier 2012 et qu'elle ne justifie pas, en toute hypothèse, de manquements, ni antérieurs au 1er janvier 2012, ni postérieurs à cette date, d'une gravité telle que la résiliation du bail doive être prononcée ;

Yvonne Maurin épouse Olech, intimée, a conclu en dernier lieu le 18 mai 2015 à la confirmation du jugement entrepris sauf, y ajoutant, à condamner la société Brasserie le Concorde à lui verser, à titre complémentaire, la somme de 4.000 euros sur le fondement de l'article 1760 du code civil et celle de 10.000 euros en réparation de son préjudice moral et à assortir la mesure d'expulsion d'une astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification du commandement de quitter les lieux ; elle soutient que la résiliation du bail du 7 juin 2006 rend inopérant et sans objet le renouvellement du bail au 1er janvier 2012 ; elle demande à titre subsidiaire, si la cour estimait que la procédure de résiliation initiée le 27 octobre 2011 doit se poursuivre, non pas à l'encontre du bail du 7 juin 2006 mais du bail qui lui a succédé, que soit prononcée la résiliation du bail en renouvellement du 1er janvier 2012, aux torts et griefs de la Brasserie le Concorde et ce, eu égard aux manquements contractuels dont cette dernière s'est rendue coupable depuis le 1er janvier 2012 ; elle demande en tout état de cause le débouté de la demande reconventionnelle de la société Brasserie le Concorde et l'octroi d'une indemnité complémentaire de 15.000 euros au titre des frais irrépétibles.

SUR CE :

Sur la demande en résiliation du bail,

Il doit être observé, à titre liminaire, que la demande en résiliation du bail aux torts et griefs de la locataire a été introduite par la bailleresse suivant assignation du 27 octobre 2011, les parties étant alors liées par le bail du 7 juin 2006 à effet du 1er janvier 2003, venant à expiration le 31 décembre 2011;

Il incombe au juge de statuer sur la demande dont il est saisi, à savoir la demande en résiliation du bail en date du 7 juin 2006, peu important que ce bail soit arrivé à son terme au jour où il est statué sur la demande ;

Si la résiliation devait être prononcée, conformément à la demande de la bailleresse, elle prendrait effet à la date à laquelle la locataire a cessé d'exécuter normalement ses obligations contractuelles, c'est-à-dire à la date de l'assignation en justice du 27 octobre 2011 ;

La société Brasserie le Concorde ne serait, en conséquence, aucunement fondée à se prévaloir de sa

demande de renouvellement du bail notifiée le 2 août 2011, rendue inopérante par la résiliation du bail intervenue le 27 octobre suivant ;

Ceci étant posé, la bailleuse invoque à l'appui de sa demande en résiliation du bail du 7 juin 2006, aux torts et griefs de la locataire, une violation de la clause de destination du bail et un manquement à l'obligation d'entretien de la chose louée;

Aux termes des conditions générales du bail ' le preneur ne peut exercer dans les lieux que le commerce de *vins et restaurant* ' ce dont il s'infère que la destination des lieux autorisée par le bail est celle de 'café, bar, restaurant' à l'exclusion de toute autre activité ;

Or, selon la bailleuse, la société Brasserie le Concorde, ayant acquis le 28 février 2006 le fonds de commerce exploité sur les lieux, s'est livrée depuis à une extension de ses activités en organisant régulièrement des 'slams de poésie', des concerts musicaux, des spectacles de danse orientale, des karaokés, transformant ainsi le café, bar, restaurant traditionnel en un lieu de rencontres à caractère festif, générateur de troubles pour le voisinage ;

Il est établi au vu des extraits du site internet de l'association '*Ass 2 Plumes*' et des résultats obtenus sur le moteur de recherche Google, que le café Edony accueille le 1er mercredi de chaque mois à partir de 20 heures 30, *les scènes slam parisiennes de l'association Ass 2 Plumes* et ce, depuis la saison 2010 / 2011; le programme 2013 de l'association Ass 2 Plumes rappelle que le café Edony a déjà participé aux éditions 2011 et 2012 de son *Grand Slam National* ; une photographie en date du 10 avril 2011 montre une affiche apposée sur la vitrine du café Edony portant les mentions 'slams de poésie le 1er mercredi de chaque mois' ;

L'association Ass 2 Plumes définit sur sa page 'Facebook' du 3 avril 2013 le 'slam de poésie' comme *une scène animée , installée dans des cafés mais aussi dans des bibliothèques ou encore dans des théâtres, ouverte à tout le monde, chacun dans son style : du poète dépressif à la star du hip-hop, du chansonnier de la place du marché au chanteur de douche, en passant par l'incontournable poète du jour* ;

Sur le site internet '*allevents.com*', elle appelle le public, le 7 décembre 2011, à y participer massivement : *Comme à l'accoutumée, vous avez rendez-vous avec la scène de poésie de l'Edony pour un slam déjanté . Gratuit, ouvert à tous, ce tournoi se déroulera dans votre troquet préféré du 5ème arrondissement : l'Edony. Des poètes, des juges, un public fidèle et une armada de diverses boissons alcoolisées pour le plus grand plaisir de nos bouches et nos oreilles. Venons nous réchauffer ensemble autour d'un vers. Amis de la poésie ...à mercredi* ;

Il ressort de ces éléments que, à l'inverse de ce que soutient la société Brasserie le Concorde, l'activité de 'slams de poésie' organisée sur les lieux loués n'a pas été occasionnelle, mais au contraire régulière, à concurrence d'une soirée chaque mois sur l'année 2011 ; qu'elle ne consiste pas seulement à faire lire des poèmes 'a capella' mais aussi à mettre en scène des chanteurs (fussent-ils chanteurs de douche) et des danseurs (stars de hip-hop) ; qu'elle attire son public propre, amateur de spectacles artistiques, distinct d'une clientèle de café, bar, restaurant qui est essentiellement désireuse de consommer des repas et des boissons ;

D'autres pièces de la procédure montrent que le café Edony a offert, le 2 juillet 2009, pour le prix d'entrée de 35 euros par personne, un dîner spectacle dansant animé par la danseuse orientale Clélia, laquelle s'est encore produite sur les lieux le 21 mars 2011 et le 8 octobre 2011 ; qu'il a accueilli le 10 juin 2006, le chanteur Thomasz, surnommé 'le brailleur des caves parisiennes', le 30 mai 2009 le groupe Luminy équipé de deux guitares électriques et d'un piano électrique ainsi que d'un porte-voix, le 19 juin 2009 à 21 heures le groupe de musique de jazz Jazzing, le 17 novembre 2011 le groupe musical Caribouvolant, en mars, avril, novembre et décembre 2011 la disc-jockey Queen Mafalda ;

La société Brasserie le Concorde ne saurait prétendre qu' il ne s'agit là que de divertissements ponctuels, qu'il conviendrait de regarder comme inclus dans la destination contractuelle des locaux compte tenu de l'évolution des goûts du public et des usages commerciaux dans les cafés parisiens ;

Il apparaît au contraire que la société locataire se livre à une activité, certes diversifiée (slams de poésie, danse orientale, concerts de chants et de musique, disc jockey), mais habituelle, d'organisation de spectacles, à telle enseigne que le Café Edony est cité au nombre des établissements répertoriés dans la revue 'Les lieux et les salles de concert à Paris' et qu'il est décrit sur le site internet 'caféparis.com' comme produisant des 'soirées concerts' versées dans la 'chanson mélancolico-enragée, guitare et harmonica' ; que loin de se limiter à offrir à la clientèle du café, bar, restaurant, des animations d'ambiance, visant à agrémenter les consommations qui lui sont proposées, elle s'adresse à un public nouveau, spécialement voire exclusivement intéressé par les prestations des artistes se produisant en scène ;

L'activité d'organisation de concerts, de spectacles de danses et de chants, ainsi déployée sur les lieux très régulièrement ne saurait dès lors être considérée comme incluse dans l'activité de café, bar, restaurant autorisée par le bail, les prestations proposées étant par nature différentes et s'adressant à des clientèles distinctes ;

Force est en outre de relever que la tenue de spectacles musicaux est susceptible de générer pour le voisinage des nuisances sonores sans commune mesure, par leur ampleur, avec celles occasionnées par l'activité de café, bar, restaurant prévue au bail ;

La bailleresse souligne à cet égard que la locataire s'est obligée, aux termes de l'article 9 des conditions générales du bail à 'ne pas incommoder les locataires ou les voisins par les bruits, odeurs, ou autrement' ;

Or, elle produit un procès-verbal de constat établi par huissier de justice les jeudi 31 mars 2011 à 22 heures 30 et vendredi 8 avril 2011 à 23 heures 55, rapportant que la musique en provenance du café, en particulier ' le bruit sourd des basses', se diffuse dans la rue, et que les clients, adossés aux véhicules stationnés devant le café, 's'expriment à haute voix, avec rires, interpellations, (...)certains accompagnent la musique de leur voix' ;

Il importe d'observer que ce constat suit de quelques jours à peine l'avertissement délivré au gérant de la société Brasserie le Concorde par les services de la préfecture de police de Paris pour des tapages nocturnes relevés entre le 11 et le 21 mars 2011 ;

Ces services indiquent en effet, dans la lettre adressée à Yvonne Olech le 22 mars 2011, que 'des contrôles ont été effectués (...) une contravention a été établie pour tapage nocturne, le gérant a été convoqué en nos bureaux et s'est vu notifier une très sévère mise en garde. Il s'est engagé à faire plus attention et à respecter la tranquillité du voisinage' ;

Par ailleurs, selon jugement définitif du tribunal de police de Paris en date du 16 février 2012, Mohand Senhadj, gérant de la société Brasserie le Concorde, a été condamné à une amende de 250 euros pour des faits de tapage nocturne du 4 mars 2011, troublant la tranquillité d'autrui et provenant d'un établissement recevant du public exploité sous responsabilité ; Olivier Demaegt, occupant de l'immeuble du 16, rue Censier, reçu en sa constitution de partie civile au titre de laquelle il s'est vu allouer 1 euro de dommages-intérêts, a déclaré, aux termes de sa déposition devant le tribunal que 'les nuisances sont telles qu'il est impossible de dormir avant deux heures du matin, y compris en s'équipant de bouchons d'oreilles, car la musique est composée de basses qui rendent tout dispositif d'insonorisation inefficace' ;

Force est de constater que la société Brasserie le Concorde a persisté dans ses agissements contraires à ses engagements contractuels, une mesure de fermeture administrative de 9 jours ayant été

prononcée à son encontre le 11 avril 2012 et le gérant condamné une nouvelle fois, par jugement du tribunal de police de Paris du 13 mai 2012, pour des faits de tapage nocturne ;

Yvonne Olech invoque en second lieu, à la charge de la locataire un manquement à son obligation d'entretenir la chose louée et de la rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives et d'entretien ;

Elle indique que des infiltrations dans les caves, en provenance des locaux de la société Brasserie le Concorde, l'ont contrainte à demander en référé la désignation d'un expert lequel a constaté que les fuites trouvaient leur origine dans les évacuations défectueuses de la machine à glaçons et du lave-verres du café, bar, restaurant et rapporté le 28 juillet 2010, au terme de ses opérations, que la locataire des lieux n'avait procédé à aucun entretien ni réparation de ses installations et équipements vieillissants ;

Par un jugement du tribunal de grande instance de Paris du 6 septembre 2012, passé en force de chose jugée, la société Brasserie le Concorde a été condamnée, in solidum avec son assureur, à payer à Yvonne Olech la somme de 46.432,74 euros au titre des conséquences dommageables des infiltrations affectant l'immeuble ;

Le tribunal a constaté le manquement de la locataire à son obligation d'entretien et de réparation même s'il a relevé, pour retenir la garantie de l'assureur, qu'il ne s'agissait pas d'un 'défaut permanent ou volontaire d'entretien, de nature à exclure la garantie de la société Assurances Banque Populaire Iard ' ;

Il résulte de l'ensemble des observations qui précèdent que la société Brasserie le Concorde s'est livrée, au mépris de la clause de destination du bail, strictement limitée à l'activité de café, bar, restaurant, et sans autorisation de la bailleresse, à des activités connexes d'organisation de spectacles musicaux ; qu'elle a causé, en exerçant de telles activités, des troubles à la tranquillité du voisinage, et ce, toujours en contrariété avec ses engagements contractuels ; qu'elle a enfin, manqué à son obligation d'entretenir et de réparer la chose louée occasionnant ainsi des infiltrations affectant les caves de l'immeuble ;

Les manquements graves, répétés et persistants ainsi retenus à la charge de la locataire, ne permettent pas le maintien des relations contractuelles et justifient que soit prononcée, à ses torts et griefs, la résiliation du bail, avec effet au 27 octobre 2011, date à laquelle cette résiliation a été à bon droit demandée en justice par la bailleresse ;

La disposition du jugement relative à l'indemnité d'occupation n'est pas discutée et les modalités de la mesure d'expulsion ne sont pas critiquables, la demande de la bailleresse tendant à la voir assortir d'une astreinte n'apparaissant pas justifiée eu égard à l'assistance de la force publique prévue à son bénéfice ;

Sur les autres demandes,

Selon les dispositions de l'article 1760 du code civil, 'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la re-location, sans préjudice des dommages-intérêts qui ont pu résulter de l'abus' ;

Les premiers juges ont accordé de ce chef à Yvonne Olech une indemnité de 4.197,12 euros correspondant à une période de trois mois de loyers, temps nécessaire pour relouer les lieux;

Ce montant a été raisonnablement estimé au regard de la durée des travaux de remise en état imposés par la dégradation des locaux, une durée de six mois apparaissant excessive quand bien même une aggravation aurait été constatée depuis le jugement dont appel du 11 juillet 2013;

La demande de la bailleuse tendant à se voir allouer une indemnité complémentaire de 4.000 euros sera dès lors rejetée ;

C'est encore par une juste appréciation des circonstances de la cause que les premiers juges ont estimé à 1.000 euros le préjudice moral subi par la bailleuse à raison des tracasseries causées par le comportement de sa locataire ;

Il s'infère du sens de l'arrêt que l'action en justice introduite par la bailleuse est fondée et exempte de tout caractère abusif ; la demande en dommages-intérêts formée par la société Brasserie le Concorde, qui succombe à l'appel, est dès lors dénuée de toute pertinence et doit être rejetée ;

Le jugement entrepris est en définitive confirmé en toutes ses dispositions sauf à préciser que la résiliation du bail est prononcée à effet du 27 octobre 2011 ;

L'équité commande d'allouer à Yvonne Olech une indemnité complémentaire de 5.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

La société Brasserie le Concorde supportera les dépens de la procédure d'appel selon les modalités précisées au dispositif ci-après .

PAR CES MOTIFS

Confirme en toutes ses dispositions le jugement entrepris sauf à dire que la résiliation du bail prend effet au 27 octobre 2011,

Déboute de toute demande contraire aux motifs de l'arrêt,

Condamne la société Brasserie le Concorde à payer à Yvonne Olech une indemnité complémentaire de 5.000 euros au titre des frais irrépétibles et aux dépens de la procédure d'appel qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE