

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**COUR D'APPEL DE PARIS**

**Pôle 5 - Chambre 3**

**ARRÊT DU 04 MARS 2015**

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **13/04544**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 29 Janvier 2013 -Tribunal de Grande Instance de PARIS -  
RG n° 11/14187

**APPELANTE**

**SA BAL DU MOULIN ROUGE prise en la personne de ses représentants légaux**

82/86, boulevard de Clichy

75018 PARIS 18

Représentée par Me Matthieu BOCCON GIBOD, avocat au barreau de PARIS, toque : C2477,  
avocat postulant

Assistée de Me Eric METAIS, avocat plaidant substituant Me Michel JOCKEY de la SELARL  
ALTANA, avocat au barreau de PARIS, toque : R021

**INTIMÉ**

**Monsieur Jean-Charles AZRIE**

11 rue Lepic

75018 PARIS

Représenté par Me Jean-Claude CHEVILLER, avocat au barreau de PARIS, toque : D0945, avocat  
postulant

Assisté de Me Caroline JEANNOT de la SELARL LVA, avocat au barreau de PARIS, toque :  
G0129, 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 03 Décembre 2014, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant  
Madame Chantal BARTHOLIN, présidente, 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 Laureline DANTZER, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*\*\*

**Faits et procédure** :

Suivant acte sous seing privé en date du 26 mars 2002, la société Moulin Rouge, aux droits de laquelle se trouve désormais la SA Bal Du Moulin Rouge, a renouvelé le bail commercial consenti à M. Jean-Charles Azrie et portant sur divers locaux destinés à l'activité d' « écrivain, auteur compositeur et tout commerce se rapportant à cette profession à l'exclusion de toute autre activité », dépendant d'un immeuble situé 11, rue Lepic dans le 18ème arrondissement de Paris, moyennant un loyer annuel en principal de 5.487 euros, pour une durée de neuf années à compter rétroactivement du 1er novembre 2001.

Reprochant à son locataire une « occupation des lieux non conforme à la destination contractuelle », la SA Bal Du Moulin Rouge a fait délivrer à M. Azrie, par acte d'huissier en date du 29 avril 2010, un congé sans offre de renouvellement et sans indemnité d'éviction pour motif grave et légitime, à effet au 31 octobre 2010.

Selon acte d'huissier du 26 septembre 2011, la société Bal Du Moulin Rouge a fait assigner M. Azrie devant le tribunal de grande instance de Paris aux fins de voir dire et juger que le congé en date du 29 avril 2010 a mis fin au bail le 31 octobre 2010, et prononcer l'expulsion du locataire.

**Par jugement en date du 29 janvier 2013, le tribunal de grande instance de Paris a :**

-dit que le congé délivré le 29 avril 2010 par la société Bal Du Moulin Rouge à Monsieur Jean-Charles Azrie a mis fin au bail liant les parties à compter du 31 octobre 2010 et ouvert au profit du preneur le droit de percevoir une indemnité d'éviction et au profit du bailleur de percevoir une indemnité d'occupation de type statutaire,

-désigné Monsieur Gaël Le Veve en qualité d'expert, avec pour mission d'évaluer les indemnités d'éviction et d'occupation.

**La société Bal Du Moulin Rouge a relevé appel de ce jugement le 6 mars 2013. Par ses dernières conclusions en date du 20 septembre 2013, elle demande à la Cour :**

- infirmer dans toutes ses dispositions le jugement rendu le 29 janvier 2013 par le tribunal de grande instance de Paris,

- ordonner l'expulsion de M Jean-Charles Azrié et de tous occupants de son chef, si besoin avec le concours de la force publique, des locaux situés 11 rue Lepic à Paris (75018), dans le mois de la signification de la décision à intervenir,

- condamner M Jean-Charles Azrié à payer à la société Bal Du Moulin Rouge une indemnité d'occupation de 750 euros par mois, sauf à parfaire, à compter du 1er novembre 2010 et jusqu'à complète libération des locaux par lui et tous occupants de son chef, ladite somme devant tenir compte des sommes réglées par Monsieur Jean-Charles Azrié, à titre d'indemnité d'occupation, depuis le 31 octobre 2010.

A titre subsidiaire, si la Cour devait confirmer le jugement rendu le 29 janvier 2013 par le Tribunal de grande instance de Paris

- rejeter la demande d'indemnité d'éviction de M Azrié, à hauteur de 143.212 euros,

- condamner Monsieur Jean-Charles Azrié à payer à la société Bal Du Moulin Rouge une indemnité d'occupation de 750 euros par mois, sauf à parfaire, à compter du 1er novembre 2010 et jusqu'à complète libération des locaux par lui et tous occupants de son chef, ladite somme devant tenir compte des sommes réglées par Monsieur Jean-Charles Azrié, à titre d'indemnité d'occupation, depuis le 31 octobre 2010.

En tout état de cause

- condamner M Jean-Charles Azrié à payer à la société Bal Du Moulin Rouge la somme de 10.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

- condamner M Jean-Charles Azrié aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SCP Lissarrague Dupuis Boccon-Gibod et de la SELARL Altana.

**Par ses dernières conclusions en date du 22 juillet 2013, M. Azrie demande quant à lui à la Cour de :**

- confirmer la décision entreprise en toutes ses dispositions,

- condamner la société Bal Du Moulin Rouge au paiement de la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Me Jean-Claude Cheviller dans les termes de l'article 699 du Code de procédure civile.

### **SUR CE**

#### ***Sur le droit à indemnité d'éviction:***

La société Bal Du Moulin Rouge soutient que M Azrie a occupé les locaux en cause à des fins d'habitation puis les a mis à disposition de la société Doumtak Music sans autorisation de la bailleresse et pour une activité non prévue au bail de « production audiovisuelle », comme en atteste notamment un procès-verbal de constat d'huissier du 27 janvier 2012 et un extrait Kbis, le tout en violation des obligations lui incombant en vertu du contrat du 26 mars 2002.

Elle reproche aux juges de première instance d'avoir considéré que la société Doumtak Music n'est pas sous-locataire des lieux loués mais y est « seulement domiciliée administrativement » et, qu'en conséquence, la domiciliation n'étant pas expressément interdite par le bail, aucune infraction de nature à justifier la résiliation dudit bail pour motifs graves et légitimes n'est avérée. La bailleresse affirme au contraire qu'aux termes de l'article L. 123-11 du Code de commerce, « Toute personne morale demandant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés doit justifier de la

jouissance du ou des locaux où elle installe, seule ou avec d'autres (') » et que cette justification ne peut résulter au cas présent que d'une sous-location non-autorisée, constitutive d'un manquement du locataire et qui constitue un motif grave et légitime de refus de paiement d'une indemnité d'éviction.

Elle sollicite donc l'infirmité du jugement entrepris, et demande qu'il soit dit et jugé que le congé avec refus de renouvellement et d'indemnité d'éviction du 29 avril 2010 a valablement mis fin au bail le 31 octobre 2010, les fautes invoquées étant irréversibles et déchargeant la bailleuse de toute obligation de faire délivrer une mise en demeure à son locataire.

En application de l'article L 145-17 §1 du Code de commerce, « Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa »

Le bail signé entre les parties prévoit que le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que l'activité d'écrivain et auteur compositeur et tout commerce s'y rapportant , à l'exclusion de toutes autres activités;

Le congé délivré à M Azrie comporte comme motif grave et légitime de refus de renouvellement et de paiement d'une indemnité d'éviction une « occupation des lieux non conforme à la destination contractuelle » sans autre précision.

La société bailleuse reproche tout d'abord au preneur dans ses conclusions devant la cour d'occuper les lieux à des fins d'habitation , ainsi qu'il résulte des propres pièces versées par M Azrie dont un article du Nouvel Observateur consacré à M Azrie qui débute par ' dans son appartement de la rue Lepic..' , ce qui n'est pas conforme selon elle à la destination contractuelle des locaux ;

Or d'une part, la société bailleuse ne peut invoquer au soutien de la validation du congé un motif qui n'y a pas été évoqué et à supposer qu'elle l'ait connu postérieurement à la délivrance du congé, s'agissant de l'habitation personnelle du preneur , ce motif n'est pas constitué dès lors que la simple lecture d'un article de presse concernant M Azrie ou il est indiqué ' dans son appartement de la rue Lepic..' ne peut suffire pas à caractériser qu'il y habite personnellement en l'absence de toute précision quant à la présence d'objets de la vie courante ou encore de meubles permettant de déduire qu'il y demeure . Au surplus, la bailleuse s'oblige dans ce cas, à adresser un nouveau congé ou une mise en demeure visant le nouveau motif allégué comme refus de paiement d'une indemnité d'éviction et rappelant les dispositions de l'article L 145-17 du code de commerce , ce qu'elle n'a pas fait .

D'autre part il convient de relever que la bailleuse n'a pas dans son congé précisé le motif exact de son refus de renouvellement et de paiement d'une indemnité d'éviction; la seule indication d 'une 'occupation des locaux non conforme au bail' est trop vague et ne permet pas précisément à son destinataire de savoir ce qui lui est reproché exactement;

S'il s'agit, comme la bailleuse l'invoque dans ses écritures, d'une sous location déguisée au profit d'une sarl Doumtak Music, il convient de relever que celle-ci a une activité de production musicale, littéraire et audiovisuelle et qu'à la constitution des statuts, M Azrie en était le seul associé, que l'existence d'une sous location non invoquée expressément dans le congé n'est pas établie dès lors qu'il n'est aucunement justifié que cette société exercerait une activité propre et distincte de celle de M Azrie dans les lieux loués; à cet égard, la tenue d'une assemblée générale ne suffit pas à

caractériser une telle activité ; l'indication du siège de la société à l'adresse des lieux loués constitue plus justement ainsi qu'il a été jugé une domiciliation de la société Doumtak Music ;

Or le manquement du preneur allégué par la bailleuse consistant à ne pas en avoir été avertie et ne pas l'avoir autorisée ne constitue pas une infraction irréversible dès lors qu'un nouveau siège social pouvait parfaitement être choisi par M Azrie seul actionnaire, à la suite de la mise en demeure de faire cesser le manquement allégué, qui aurait du lui être adressée en application de l'article L 145-17 du code de commerce.

Il s'ensuit que le jugement sera confirmé en ce qu'il a dit que le congé ayant mis fin au bail ne prive pas le locataire de son droit à une indemnité d'éviction et notamment en ce qu'il a ordonné une expertise pour permettre de déterminer tant l'indemnité d'éviction que celle d'occupation, la cour n'étant pas tenue d'évoquer sur ces points d'autant que le rapport d'expertise n'a pas été communiqué aux débats.

La société Bal du Moulin Rouge supportera les dépens d'appel et paiera à M AZrie la somme de 4000€ sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS**

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions.

Condamne la société Bal du Moulin Rouge aux dépens d'appel qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile et la condamné à payer à M Azrie la somme de 4000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

**LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE**