

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRÊT DU 10 SEPTEMBRE 2019

APPELANTE :

S.A.R.L. C.P.

INTIMÉE :

G.L.H. prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège,

Date de clôture de l'instruction : **25 Juin 2019**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **02 Juillet 2019**

Date de mise à disposition : **10 Septembre 2019**

Composition de la Cour lors du délibéré :

Arrêt **Contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

La société G.H.L. a donné à bail commercial, le 15 mars 2006, à la société C.P. un local commercial, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble d'une surface d'environ 76 m².

Il est prévu au bail que le local devait être utilisé exclusivement pour l'activité de 'Boucherie- Vente à emporter de sandwichs-frites' moyennant un loyer annuel de 4 600 € HT et HC, payable par mois et à terme échu.

Faisant face à des plaintes par les riverains de la société C.P, la société G.H.L. a informé son locataire à plusieurs reprises de ces plaintes afin que les nuisances cessent.

La société G.H.L. a signifié, le 24 octobre 2018, un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail pour un arriéré de loyers dus d'un montant de 574,51€.

La société G.H.L., apprenant qu'une activité de restauration sur place aurait été développée sans son autorisation par son locataire, signifiait le même jour une sommation d'avoir à se conformer aux clauses du bail.

Un constat d'huissier a également été dressé le même jour afin de constater l'existence d'une activité de restauration sur place non autorisée.

Un second constat d'huissier a été dressé, le 28 novembre 2018, constatant également l'existence d'une activité de restauration sur place non autorisée.

La société G.H.L. a assigné la société C.P., le 13 décembre 2018, en résolution du bail commercial et en expulsion.

Par ordonnance de référé du 25 février 2019, le tribunal de grande instance de Lyon a :

- constaté la résiliation du bail à compter du 25 novembre 2018 du fait du non-respect des clauses du bail et particulièrement celle relative à la destination des locaux et à l'usage tranquille des lieux,
- ordonné l'expulsion de la société C.P. et de tout occupant de son chef des locaux loués avec le concours si nécessaire de la force publique,
- condamné la société C.P. à payer à la société G.H.L. une indemnité d'occupation d'un montant équivalent à celui des loyers et des charges du mois de janvier 2019 jusqu'à son départ effectif des lieux,
- condamné la société C.P. à restituer les clés du local loué à G.H.L., sous astreinte de 300 € par jour de retard, qui commencera à courir dix jours après la signification de la présente décision,
- condamné la société C.P. à payer à la société G.H.L. la somme de 700 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

La société C.P. a interjeté appel de cette ordonnance par déclaration d'appel en date du 14 mars 2019.

Aux termes de ses dernières conclusions, **la société C.P.** demande à la cour de :

- déclarer son appel recevable et bien fondé,
- dire et juger qu'elle n'est plus en violation de ses engagements contractuels,
- réformer l'ordonnance rendue le 25 février 2019 par le tribunal de grande instance de Lyon en toutes ses dispositions,
- suspendre les effets de la clause résolutoire,
- débouter G.H.L. du surplus de ses demandes.

Elle soutient à l'appui de son appel que :

- elle a toujours répondu aux demandes de G.H.L. et s'est soumise à tous les contrôles sollicités,
- G.H.L. ne l'a jamais informée, avant le 24 octobre 2018, que l'exercice de son activité ou que les travaux qu'elle avait effectués étaient contraire aux stipulations du bail, alors même que G.H.L. avait eu connaissance de ces faits dès août 2018,
- la situation résulte d'une incompréhension de sa part concernant les demandes de la société G.H.L. et qu'elle s'est mise en conformité avec les stipulations contractuelles, puisqu'elle n'exerce désormais qu'une activité de vente à emporter,
- elle est actuellement à jour de ses loyers et indemnités d'occupation.

Aux termes de ses dernières conclusions, **la société G.H.L.** demande à la cour de :

- confirmer l'ordonnance de référé du tribunal de grande instance de Lyon sauf en ce qu'elle a dit et jugé que ces mesures apparaissent suffisantes à garantir l'exécution des obligations, sans l'autoriser en outre à changer les serrures,

Et statuant à nouveau,

- l'autoriser à procéder au changement immédiat des serrures du local commercial aux fins d'une expulsion immédiate,
- condamner la société C.P. à lui verser une somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile en sus de celle prononcée à ce titre par la décision de première instance, ainsi qu'aux dépens de 1^{ère} instance et d'appel, distraits au profit du cabinet L., avocats, sur son affirmation de droit.
- débouter la société C.P. de toutes ses demandes, y compris celle formulée au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

La société G.H.L. fait valoir que :

- il apparaît de manière incontestable et incontestée que la société C.P. exerce une activité de restauration sur place proscrite par le bail, comme le démontrent les constats d'huissier des 24 octobre et 28 novembre 2018, alors même qu'elle l'avait mise en demeure de se conformer aux clauses du bail,
- la société C.P. ne saurait invoquer une incompréhension puisque les termes de la sommation d'avoir à se conformer aux clauses du bail du 24 octobre 2018 sont parfaitement clairs et précis et visent notamment l'interdiction de modifier la nature de l'activité exercée,
- les mises en conformité de l'activité exercée par la société C.P. sont postérieures à l'ordonnance rendue par le premier juge et sont donc sans effet,
- la société C.P. n'est pas à jour de tous ses loyers contrairement à ce qu'elle affirme puisque son dernier décompte locataire comporte un solde débiteur de 902,26 €.

MOTIFS DE LA DÉCISION

En application de l'article 809 alinéa 2 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

L'article 808 du même code lui permet en cas d'urgence d'ordonner toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

A ce titre, il entre dans les pouvoirs du juge des référés de constater l'application d'une clause résolutoire de plein droit, dès lors qu'aucune contestation sérieuse n'est démontrée.

L'article L. 145-41 du code de commerce dispose que ' Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai'.

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

La clause résolutoire ne peut être mise en oeuvre que pour un manquement à une stipulation expresse du bail, qui doit être contractuellement sanctionnée par la clause résolutoire, et les conditions d'application d'une telle clause doivent être interprétées strictement.

En l'espèce, le bail conclu entre les parties le 15 mars 2006 comporte une clause résolutoire figurant en page 2 dans l'article 4° et rédigée ainsi PAIEMENT DES LOYERS et reproduite ci-dessous : il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des obligations contractuelles ci-dessus de l'une d'entre elles, un mois après la sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires. Le Bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance...!.

Aucune autre clause résolutoire ne figure au bail.

Le 24 octobre 2018, le bailleur a fait délivrer à la SARL C.P. une sommation d'avoir à se conformer aux clauses du bail reproduisant les dispositions des articles 8 et 9 du bail selon lesquelles le preneur s'interdit d'apporter des modifications dans les lieux loués sans une autorisation écrite du bailleur, ... jouira des lieux en bon père de famille et devra avoir un comportement conforme à la morale et aux bonnes moeurs, il est interdit de modifier la nature de l'activité et d'utiliser les lieux loués pour une autre activité que celle définie au bail.

La sommation précise que le preneur exerce 'une activité différente de celle prévue au contrat de bail (boucherie-vente à emporter de sandwichs-frites)' , 'vous avez effectué des travaux sans autorisation de votre bailleur' et 'les riverains se plaignent de nombreuses nuisances dont votre commerce serait à l'origine (odeurs de fritures, encombrants, musique à fort volume, stationnement abusif dans des espaces non prévus à cet effet...), et le met 'en demeure d'avoir à se conformer aux clauses du bail et ce dans un délai d'un mois conformément à la clause résolutoire prévue au bail en son article 4° PAIEMENT DES LOYERS et reproduite ci-dessous : il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des obligations contractuelles ci-dessus de l'une d'entre elles, un mois après la sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires. Le Bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance...!.

Le non-respect des articles 8 et 9 relatifs à la jouissance paisible et à l'obtention de l'accord préalable du bailleur sur les travaux et qui se situent après les dispositions de l'article 4 ne peuvent être invoquées par le bailleur pour se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire laquelle vise les obligations contractuelles énoncées avant elle et non après.

Par contre, l'article 2 du bail qui se situe en page 1 dispose que 'Sans préjudice de toute disposition légale, le local devra être utilisé exclusivement pour l'activité suivante : BOUCHERIE-VENTE A EMPORTER DE SANDWICHS-FRITES. Toute extension étant interdite sans accord écrit de l'OPAC. Le preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à bien de résiliation immédiate du présent bail.'

La sommation donne un délai d'un mois au preneur pour se mettre en conformité et lui rappelle son intention de se prévaloir de la clause résolutoire, en cas de non régularisation.

Le bailleur produit un constat d'huissier dressé le 28 novembre 2018 lequel constate la présence de chaises, tables vitrine réfrigérée tant au rez-de-chaussée qu'au premier étage du local, la présence d'une cuisine au premier étage destinée à la préparation des différents sandwichs, assiettes, la présence d'un comptoir au rez-de-chaussée avec au dessus des menus et rapporte que le gérant lui a précisé que la salle était utilisée par les clients du rez-de-chaussée pour leur repas comme salle de restauration, des photographies des lieux laissant apparaître l'enseigne.

Ce constat établit l'absence de mise en conformité à la destination des lieux puisqu'aucune activité de

boucherie n'est constatée dans les lieux et que ceux-ci sont aménagés de façon à permettre la restauration sur place alors que l'activité prévue n'est qu'une activité de sandwich à emporter accessoire à celle de boucherie.

L'ordonnance sera donc confirmée en ce qu'elle a constaté l'acquisition de la clause résolutoire et donc la résiliation du bail liant les parties.

L'appelante sollicite l'octroi de délais en indiquant s'être depuis mise en conformité avec les demandes de son bailleur.

Elle en veut pour preuve un constat d'huissier dressé à sa demande par maître B., huissier de justice, le 9 mai 2019, constat laissant apparaître que les lieux sont vides de tables et de chaises, qu'un comptoir et des écrans de télévision proposent des tacos exclusivement à emporter, que le local ne dispose d'aucune place assise ni au rez-de-chaussée ni à l'étage.

Ce constat s'il établit le retrait des chaises et tables et donc la cessation d'une activité de restauration sur place ne permet pas pour autant de retenir que le preneur soit revenu à la destination des lieux à savoir une activité de boucherie-sandwich à emporter.

Il en est de même des mails, photographies et facture d'aménagement produites.

En effet, l'activité de ventes de tacos à emporter ne saurait s'apparenter à une activité de boucherie-sandwich à emporter mais ressort plus d'une activité de restauration rapide chaude de type fast-food et d'origine mexicaine.

La demande de suspension des effets de la clause résolutoire sera donc rejetée et l'ordonnance confirmée en toutes ses dispositions.

Il y a lieu y ajoutant, d'autoriser l'appelante à procéder au changement immédiat des serrures du local commercial lors des opérations d'expulsion.

L'équité commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en faveur de l'intimée à hauteur de 1 000 euros.

Les dépens resteront à la charge de l'intimée.

PAR CES MOTIFS

Confirme l'ordonnance critiquée.

Y ajoutant,

Rejette la demande de suspension des effets de la clause résolutoire.

Autorise la société G.H.L. à procéder au changement immédiat des serrures du local commercial lors des opérations d'expulsion.

Condamne la société C.P. aux dépens qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ainsi qu'à payer à la société G.H.L. la somme de 1 000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code précité.