

Le : 25/09/2015

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 16 septembre 2015

N° de pourvoi: 14-18708

ECLI:FR:CCASS:2015:C300903

Publié au bulletin

Immobilier

- Bail commercial

- Usages locaux commerciaux

- Bar. restaurant

**M. Terrier (président), président**

**Rejet**

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 8 avril 2014) que dénonçant l'adjonction, sans autorisation, d'une activité de vente de billets d'entrée au château, connexe et complémentaire à celle autorisée par le contrat de bail commercial, la société Secoia bailleuse a sommé, le 18 mai 2011, la société Sullivan de mettre fin à cette activité puis, après protestation de la société locataire, a saisi le tribunal de grande instance d'une demande d'acquisition de la clause résolutoire et d'expulsion ;

Attendu que la société Secoia fait grief à l'arrêt de la débouter de ses demandes, alors, selon le moyen, que toute extension de la destination des lieux, même limitée à une activité connexe ou complémentaire de celle autorisée par le bail, réalisée sans l'autorisation préalable du bailleur, constitue un manquement du preneur à ses obligations, de nature à justifier la résiliation du bail ; qu'en se bornant à affirmer, pour décider que l'activité de vente de billets d'entrée au château de Versailles était incluse dans la destination contractuelle, que la plupart des établissements de café et brasserie situés près du château de Versailles vendent des « billets château » et que les deux activités visent la même clientèle et poursuivent le même but de rendre un service de proximité, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si l'activité de vente de billets

d'entrée à un monument historique constituait le prolongement naturel et direct de l'activité de café, bar, salon de thé, restauration, vente de jeux instantanés de la Française des jeux, seule autorisée par le bail, la cour d'appel, qui a statué par des motifs inopérants, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 du code civil et L. 145-47 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la vente de billets d'accès au château de Versailles était un service offert à leur clientèle par l'ensemble des bars restaurants situés à proximité et que cette activité offrait un service de proximité correspondant à l'évolution des usages locaux commerciaux aux abords du château, la cour d'appel a pu en déduire que cette activité devait être considérée comme incluse dans le bail ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Secoia aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Secoia ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize septembre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour la société Secoia

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté la société Secoia de ses demandes tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail commercial consenti à la société Sullivan, à voir ordonner l'expulsion sous astreinte de cette dernière et à la voir condamnée à lui payer une indemnité d'occupation à compter du 18 juin 2011 jusqu'à la libération des lieux ;

AUX MOTIFS QUE

« Considérant que la société Secoia, au soutien de sa demande d'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail, fait valoir que malgré un commandement de respecter la destination contractuelle autorisée par le bail, délivré le 18 mai 2011, la société Sullivan n'a pas mis fin à l'infraction dans le délai prescrit de un mois ;

Elle rappelle que l'activité autorisée est celle de café, bar, salon de thé, restauration incluant la vente à emporter, étant stipulé que pourra être adjointe la vente de jeux instantanés de la Française des jeux sous réserves des autorisations administratives éventuellement nécessaires ;

Elle expose avoir appris à l'occasion d'un jugement rendu par le tribunal de commerce de Versailles le 22 mars 2011, que la société Sullyvan proposait à ses clients la vente de billets d'entrée au château de Versailles, qui n'est pas incluse dans la destination initiale, peu important que d'autres brasseries situées à Versailles vendent de tels billets ;

La société Sullyvan, réplique que si la destination du bail ne mentionne pas expressément la vente de billets d'accès au château de Versailles, il n'en demeure pas moins que l'appréciation du caractère inclus d'une activité doit se faire en fonction de l'évolution des usages commerciaux ;

Elle souligne que sa clientèle est composée en majeure partie de touristes compte tenu de l'emplacement de son fonds de commerce à Versailles et soutient qu'il existe un usage permettant aux établissements de café, tabac, restaurant, brasserie situés à proximité immédiate du château de Versailles de procéder à la vente de billets d'entrée pour ce château ;

Il n'y a pas lieu à déspecialisation si l'activité litigieuse est implicitement incluse dans les commerces autorisés par le bail, en raison notamment de l'évolution des usages, l'activité incluse se rattachant naturellement à la destination initiale et à une évolution normale ;

En l'espèce, si la vente de billets d'entrée au château de Versailles n'est pas expressément citée dans l'énumération des activités autorisées par le bail (café, bar, salon de thé, restauration, vente à emporter, vente de jeux instantanés de la Française des jeux), il n'en subsiste pas moins qu'il ressort d'un courrier de l'office du tourisme de Versailles daté du 21 décembre 2011, que la plupart des établissements de café et brasserie situés près du château de Versailles vendent des "billets château" (Café Bleu Roy, Brasserie du Musée, Le Saint Claire, Le Sevigné) ;

Force est ainsi de constater l'évolution des usages locaux commerciaux de la ville de Versailles et plus précisément aux abords du château de Versailles où la société Sullyvan exploite son fonds de commerce ;

Les activités énumérées au bail et la vente de billets d'accès au château de Versailles visent la même clientèle de touristes avec le même but, celui de rendre un service de proximité ;

De sorte, l'activité de vente de billets d'accès à ce château se rattache à l'évolution

normale de la destination contractuelle du bail, ne présente pas un caractère connexe ou complémentaire et doit être considérée comme une activité incluse dans le bail ;

Dès lors, infirmant la décision déferée, la société Secoia sera déboutée de sa demande d'acquisition de la clause résolutoire stipulée au bail et de ses demandes subséquentes »

ALORS QUE toute extension de la destination des lieux, même limitée à une activité connexe ou complémentaire de celle autorisée par le bail, réalisée sans l'autorisation préalable du bailleur, constitue un manquement du preneur à ses obligations, de nature à justifier la résiliation du bail ; qu'en se bornant à affirmer, pour décider que l'activité de vente de billets d'entrée au château de Versailles était incluse dans la destination contractuelle, que la plupart des établissements de café et brasserie situés près du château de Versailles vendent des « billets château » et que les deux activités visent la même clientèle et poursuivent le même but de rendre un service de proximité, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si l'activité de vente de billets d'entrée à un monument historique constituait le prolongement naturel et direct de l'activité de café, bar, salon de thé, restauration, vente de jeux instantanés de la Française des jeux, seule autorisée par le bail, la cour d'appel, qui a statué par des motifs inopérants, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 du code civil et L 145-47 du code de commerce.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles , du 8 avril 2014