

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE NANTERRE**



PÔLE CIVIL

8ème chambre

JUGEMENT RENDU
LE
04 Décembre 2017

N° R.G. : 15/15190

N° Minute : 17/ 955

AFFAIRE

**COLOMBES
HABITAT PUBLIC**

C/

**S.A.R.L. ANADOLU
DISTRIBUTION**

Copies délivrées le :

DEMANDERESSE

COLOMBES HABITAT PUBLIC

29 avenue Henri Barbusse
92700 COLOMBES

représentée par Me François MEYER, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire : E0085

DÉFENDERESSE

S.A.R.L ANADOLU DISTRIBUTION

233 rue du Président Salvador Allende
92700 COLOMBES

représentée par Maître Stéphane DAYAN de l'AARPI ADVOCACY4,
avocats au barreau de PARIS, vestiaire : P0418

L'affaire a été débattue le 10 Octobre 2017 en audience publique devant
le tribunal composé de :

Joëlle MATHO, Vice-Président

Odile CRIQ, Vice-Président

Matthieu DANGLA, Vice-Président

qui en ont délibéré.

Greffier lors du prononcé : **Khadija TIMDOUINE,**

JUGEMENT

prononcé en premier ressort, par décision réputée contradictoire et mise
à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue
des débats.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte du 12 juillet 2011, l'office public de l'habitat de la ville de Colombes, COLOMBES HABITAT PUBLIC, a renouvelé au profit à la société OB -DISTRIBUTION le local commercial sur des locaux de 650 m² sis 233 rue du Président Salvador Allendé à Colombes (Hauts de Seine) destiné à l'activité d'alimentation générale pour une durée de 9 ans à compter du 16 janvier 2010.

Par acte reçu le 4 mars 2015 par Maître GILLOURY, notaire associé à Pontoise, la société OB-DISTRIBUTION a cédé à la société ANADOLU DISTRIBUTION son fonds de commerce en ce compris le bail commercial.

Par acte d'huissier du 18 juin 2015 visant la clause résolutoire du bail COLOMBES HABITAT PUBLIC a fait délivrer à la société ANADOLU DISTRIBUTION un commandement visant un constat d'huissier du 15 mai 2015 et mettant la société preneuse en demeure de mettre fin aux infractions au bail dans le délai d'un mois notamment en proposant les produits habituellement référencés au sein des magasins d'alimentation générale, de proposer à la vente des boissons alcoolisées, de cesser la vente de biens mobiliers, de tableaux de prière et d'électroménager.

Par autre acte d'huissier du 18 juin 2015, COLOMBES HABITAT PUBLIC a fait délivrer à la société ANADOLU DISTRIBUTION une mise en demeure préalable au refus de renouvellement du bail.

Par acte du 25 novembre 2015, COLOMBES HABITAT PUBLIC a fait assigner la société ANADOLU DISTRIBUTION afin de voir constater la résiliation de plein droit du bail et ordonner l'expulsion de la société ANADOLU DISTRIBUTION.

Dans ses conclusions du 7 octobre 2016, la société ANADOLU DISTRIBUTION demande au visa des articles L 145-41 alinéa 1er du Code de Commerce, 1134 et 1147 du Code Civil de :

- déclarer COLOMBES HABITAT PUBLIC mal fondée en ses demandes,
- constater son parfait respect des clauses du bail commercial,
- dire n'y avoir lieu à résiliation judiciaire du bail commercial,
- dire n'y avoir lieu à acquisition de la clause résolutoire,
- débouter COLOMBES HABITAT PUBLIC de ses demandes,
- condamner COLOMBES HABITAT PUBLIC à lui payer la somme de 10 000 € pour procédure abusive,
- condamner COLOMBES HABITAT à lui payer la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- condamner COLOMBES HABITAT PUBLIC à lui payer la somme de 920,36 € correspondant au coût du constat d'huissier établi le 2 juillet 2015.

Dans ses conclusions du 6 janvier 2017 COLOMBES HABITAT PUBLIC demande au visa des articles 1728 du Code Civil et L 145-17 et suivants du Code de Commerce de:

- débouter la société ANADOLU DISTRIBUTION de ses demandes,
- constater que la société ANADOLU DISTRIBUTION ne respecte pas la clause de destination du bail en dépit du commandement qui lui a été délivré le 18 juin 2015,
- constater que la société ANADOLU DISTRIBUTION exerce des activités qui n'ont pas été autorisées par le contrat de location commerciale du 12 juillet 2011 ou le bailleur et qui sont non conformes à la clause de destination,
- déclarer valable et bien fondé le commandement visant les dispositions de l'article L 145-17 du Code de Commerce,
- dire qu'il est bien fondé à refuser le renouvellement du bail sans indemnité en raison des manquements graves et légitimes de la société défenderesse à ses obligations,,
- prononcer la résiliation judiciaire du contrat de location conclu le 12 juillet 2011,
- subsidiairement constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au contrat de location,
- prononcer l'expulsion de la société ANADOLU DISTRIBUTION,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement,
- condamner la société ANADOLU DISTRIBUTION à lui payer la somme de 7 000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile .

La clôture de la procédure a été ordonnée le 22 septembre 2017.

MOTIFS DE LA DÉCISION

SUR LE COMMANDEMENT DU 18 JUIN 2015 VISANT LA CLAUSE RÉVOCATOIRE

L'article L 145-41 alinéa 1^{er} 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 et que le commandement doit à peine de nullité mentionner ce délai.

La société ANADOLU DISTRIBUTION invoque la nullité du commandement du 18 juin 2015 en faisant valoir que celui-ci ne fait pas référence à l'article L 145-41 du Code de Commerce mais à l'article L 145-17 § 1 du dit code.

Cependant le commandement délivré à la société ANADOLU DISTRIBUTION le 18 juin 2015 précise les infractions reprochées, reproduit la clause révocatoire du bail et fait mention du délai d'un mois pour mettre fin aux infractions ou à défaut pour permettre au bailleur de se prévaloir de la clause révocatoire, la reproduction des dispositions de l'article L 145-17 § 1 du Code de Commerce n'étant qu'un rappel.

En conséquence, le commandement du 18 juin 2015 a été valablement délivré et la société ANADOLU DISTRIBUTION sera déboutée de sa demande d'annulation de cet acte.

SUR LA RÉVOCATION DU BAIL

Il est constant que l'activité autorisée par le bail est celle de commerce d'alimentation générale.

Celle-ci s'analyse comme le commerce de détail non-spécialisé à prédominance alimentaire.

COLOMBES HABITAT PUBLIC fait grief à la société ANADOLU DISTRIBUTION de ne pas respecter la clause de destination du bail en faisant valoir que :

- l'offre restreinte des produits ne répond pas aux besoins de tous les habitants du quartier, la majorité des produits mis en vente étant des produits orientaux confessionnels,
- le local ne comporte pas de rayon de vente de vins et d'alcool,
- qu'il existe un important rayon de vente de petit électroménager, de vaissellerie orientale, d'objets de décoration et même de valises,
- que la société locataire propose à la vente des tableaux de prières rédigés en langue arabe.

L'activité d'alimentation générale n'est pas synonyme de celle de vente exclusive de produits alimentaires mais ceux-ci demeurant cependant majoritaires.

Elle n'exclut donc pas la vente de produits courants tels que le petit électroménager, la vaisselle, les objets de décoration ou des bagages.

Elle n'emporte pas non plus l'obligation pour le preneur de mettre en vente toutes les natures de produits alimentaires et ne fait pas interdiction de vendre des produits spécifiques.

Autorisée par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de grande instance du 13 mai 2015, COLOMBES HABITAT PUBLIC a fait établir par huissier un constat le 15 mai 2015.

Il résulte de ce constat, essentiellement composé de photographies que :

- le magasin porte l'enseigne GOOD PRICE,
- sont présents des tableaux décoratifs représentant des versets coraniques,
- il existe un rayon de produits de beauté afro,
- le pain à la vente est un pain de semoule,
- il existe un rayon de vaisselle de type orientale,
- il existe un important rayon de produits surgelés dont la quasi totalité sont estampillés halal,
- le rayon boissons est normalement achalandé,
- il existe un rayon frais exclusivement garni de produits orientaux estampillés halal,
- il existe un rayon hygiène,
- il existe un rayon équipements électroménagers,
- le rayon des friandises est quasi exclusivement achalandé de produits orientaux ou estampillés halal,
- il existe un important rayon de graines et fruits secs,

- il existe un rayon hygiène et produits ménagers,
- la quasi totalité des soupes et sauces sont orientales ou estampillées halal,
- il existe un rayon de produits laitiers où seul des produits orientaux sont proposés à la vente,
- il existe un rayon de produits laitiers non estampillés halal sur environ 7m de linéaire,
- des olives sont proposées à la vente en vitrine,
- il existe un étal fruits et légumes frais.
- au devant des caisses des dates et fruits secs sont à la vente.

Autorisé par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de grande instance du 23 juillet 2015, COLOMBES HABITAT PUBLIC a fait dresser un nouveau constat d'huissier le 28 juillet 2015 dont il résulte que :

- le gérant indique ne pas avoir mis en place un rayon de boissons alcoolisées,
- les tableaux de prière ont été retirés,
- des valises sont mises en vente,
- figurent dans les rayons en majorité des produits halal.

Sur la demande de la société ANADOLU DISTRIBUTION, un constat d'huissier a été fait le 6 octobre 2016 faisant apparaître la mise en vente dans le magasin de produits non halal.

L'attestation de Monsieur OUMMAD, gérant de la société OB-DISTRIBUTION, indique que dans le magasin cédé à la société ANADOLU DISTRIBUTION celui-ci vendait des produits d'entretien, de la droguerie et du bazar en tout genre.

L'attestation de Monsieur STROK, expert comptable, précise que les achats non-alimentaires pour la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2016 ne représentaient que 2,58 % du chiffre d'affaires HT et 3,21 % des achats de marchandises HT.

La vente de produits non-alimentaires restant marginale ne peut être considérée comme n'entrant pas dans l'activité d'alimentation générale prévue au bail.

Par contre, le constat d'huissier fait à la seule initiative de la société ANADOLU DISTRIBUTION uniquement axé sur la mise en vente de produits non halal est insuffisant à faire la preuve contraire des constats autorisés par le Président du Tribunal de grande instance établissant la vente majoritaire de produits halal ou exotiques et l'absence de vente de vins et boissons alcoolisées.

Ainsi, abstraction faite de l'aspect confessionnel, il convient de retenir que l'orientation de l'activité vers la vente de produits destinés non pas à toute clientèle mais à des acheteurs spécifiques (produits halal, produits orientaux) est restrictive et ne correspond pas à la notion large d'alimentation générale.

En conséquence, il sera retenu à la charge de la société ANADOLU DISTRIBUTION le non-respect de la clause de destination du bail.

Statuant sur la demande principale de COLOMBES HABITAT PUBLIC, la résiliation judiciaire du bail sera prononcée et l'expulsion de la société ANADOLU DISTRIBUTION ordonnée.

SUR LES AUTRES DEMANDES

Il sera alloué à COLOMBES HABITAT PUBLIC la somme de 4 000 € pour les frais de procédure non-compris dans les dépens.

Dans le contexte de l'affaire, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire.

La société ANADOLU DISTRIBUTION sera condamnée aux dépens qui comprendront le coût des seuls constats d'huissier des 15 mai et 28 juillet 2015 se rapportant directement au litige.

PAR CES MOTIFS

DÉBOUTE la société ANADOLU DISTRIBUTION de ses demandes,

PRONONCE la résiliation judiciaire du bail entre les parties résultant de l'acte de renouvellement du 12 juillet 2011,

ORDONNE l'expulsion des lieux loués sis 233 rue du président Salvador Allendé à Colombes de la société ANADOLU DISTRIBUTION et de tous occupants de son chef avec l'assistance de la force publique si besoin est,

RAPPELLE que le sort des meubles trouvés dans les lieux est régi par l'article L 433-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

CONDAMNE la société ANADOLU DISTRIBUTION à verser à COLOMBES HABITAT PUBLIC la somme de 4 000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire,

CONDAMNE la société ANADOLU DISTRIBUTION aux dépens qui comprendront le coût des constats d'huissier des 15 mai et 28 juillet 2015.

signé par Joëlle MATHO, Vice-Président et par Khadija TIMDOUINE, Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER,



LE PRÉSIDENT,

