

Levi's attendait du Millénaire qu'il tienne ses promesses

RETOUR SUR LES OBLIGATIONS D'UN BAILLEUR DE CENTRE COMMERCIAL

Dans sa dernière édition (avril 2016 - n° 50), «L'Argus de l'Enseigne» s'interrogeait quant au point de savoir si «un bailleur de centre commercial a plus d'obligation qu'un bailleur en centre-ville». Sous ce titre évocateur, M<sup>e</sup> Christophe Denizot attirait l'attention des lecteurs sur la motivation d'une ordonnance de référé du Tribunal de grande instance de Bobigny du 8 janvier 2016 (RG n° 15102035), dans le cadre d'une affaire qui mettait aux prises le propriétaire du centre commercial «Aéroville» et un locataire exploitant ses activités sous enseigne «Harcourt». Les mêmes causes produisant les mêmes effets, la situation se reproduit au Millénaire avec la boutique Levi's.

Par David Pinet, avocat à la cour (Lebray&Associés)

En l'espèce, le Tribunal de grande instance de Bobigny avait en substance considéré que les manquements imputés au bailleur au titre de «l'inexécution de son obligation d'animation et de promotion prévue au contrat de bail» caractérisaient une contestation sérieuse de nature à faire échec à la condamnation en référé du preneur au paiement d'une provision sur les loyers restés impayés, ou encore à l'acquisition de la clause résolutoire. En d'autres termes, le tribunal avait débouté le bailleur de ses demandes, l'invitant à prendre – ou ne pas prendre – le risque de saisir le juge du fond, seul ce dernier «ayant le pouvoir d'interpréter les clauses du bail, d'en définir leur portée et d'apprécier les défaillances des parties pour en tirer toutes conséquences de droit quant à l'équilibre économique du contrat». Dans son propos conclusif, l'auteur s'interrogeait sur les suites que connaîtrait cette décision, tout en soulignant que les tribunaux risquaient d'être de plus en plus confrontés à l'épineuse question des obligations du bailleur en matière de promotion et d'animation des centres commerciaux.

Bien que les griefs ayant été formulés par le preneur soient sensiblement différents, l'affaire Amc/Sci Bassin du Nord ayant donné lieu à l'arrêt de la 3<sup>e</sup> Chambre civile

du 22 septembre 2016 participe de la même réflexion : un bailleur de centre commercial a plus d'obligation qu'un bailleur en centre-ville ?

En l'espèce, le preneur a pris à bail une cellule au sein du centre commercial «Le Millénaire» à Aubervilliers, dès l'ouverture de ce dernier, à l'effet d'y commercialiser des articles de prêt-à-porter. Le succès n'étant apparemment pas au rendez-vous, le preneur s'est affranchi du paiement des loyers, ce qui a conduit le bailleur à vouloir faire constater en référé l'acquisition de la clause résolutoire et obtenir une provision correspondant au montant des loyers impayés.

Pour s'opposer aux prétentions du bailleur, Amc lui a notamment reproché de ne pas avoir implanté au sein du centre commercial différents «concepts» dont l'existence était mentionnée au sein de plaquettes promotionnelles précontractuelles, mais également dans le bail lui-même, et plus précisément au sein des dispositions du bail définissant les modalités de répartition des charges entre les différents locataires de l'ensemble immobilier. Amc faisait dans le même temps griefs au bailleur de ne pas lui avoir assuré un environnement commercial favorable, du fait de la désertification du centre.

Par arrêt du 22 janvier 2015 (Pôle 1, Ch. 2, RG : 14/17588), venu confirmer une ordonnance du Tribunal de grande instance de Bobigny du 1<sup>er</sup> août 2014 (Ch. 1, section RG n° 14/00535), la cour de Paris a débouté le bailleur de ses demandes au visa des articles 1134 et 1719 du Code civil, considérant que la non implantation des «concepts» précités, «de même que, plus généralement (...) les manquements tirés de la faiblesse des flux et de l'absence de commercialité constituent des contestations sérieuses faisant obstacle à l'octroi d'une provision au titre des loyers et des charges et au constat de l'acquisition des effets de la clause résolutoire à raison d'une dette locative».

S'étant pourvu en cassation, le bailleur a de prime abord reproché à la cour d'appel d'avoir retenu que «l'absence d'implantation de divers commerces» et la «faiblesse de la commercialité» étaient susceptibles de constituer des «contestations sérieuses», alors que les seules obligations du bailleur consistaient selon les dires du bailleur en «la délivrance, l'entretien et la jouissance paisible du bien donné à bail».

Le bailleur reprochait parallèlement à la cour de ne pas avoir tiré les conséquences qui s'im-

posaient d'une clause du bail l'exonérant de toute responsabilité en cas d'échec des actions de promotion et d'animation du centre, selon laquelle «le bailleur (...) ne saurait assumer une quelconque responsabilité liée aux effets des opérations mises en place par le fonds commun sur l'activité exercée par le preneur dans le local ou sur l'état de la commercialité du centre».

L'arrêt de la 3<sup>e</sup> Chambre civile du 22 septembre 2016 rejette le pourvoi. Ayant relevé que le preneur «avait opposé à la bailleuse, antérieurement au commandement visant la clause résolutoire, un manquement à ses obligations contractuelles résultant du défaut d'ouverture de la jardinerie, de l'animalerie et du Pôle TV Cité, dont l'existence était mentionnée dans le bail et l'inexécution de son obligation de tout mettre en œuvre pour assurer un environnement favorable au preneur établie par la faiblesse de la commercialité du centre commercial et de la zone de chalandise, la cour d'appel a pu retenir l'existence d'une contestation sérieuse qu'il ne lui appartenait pas de trancher».

Cette décision s'inscrit donc dans le sillage de l'affaire «Harcourt», et plus généralement du

Suite page 15

Considérant le déséquilibre significatif des parties

LA COUR D'APPEL DE PARIS ENVOIE L'APPLICATION DE LA CLAUSE RÉVOLUTOIRE PAR LE FOND !

Cour d'appel de Paris  
Pôle 1, Chambre 2  
Arrêt du 22 janvier 2015  
Sci du Bassin Nord c/Sarl Amc

Faits et procédure

Par acte du 23 mars 2010, modifié par avenant du 21 janvier 2011, la société civile immobilière (Sci) du Bassin Nord a donné à bail à la société Adc, aux droits de laquelle se trouve la Sarl Amc, exploitant une boutique de prêt-à-porter sous l'enseigne «Levi's», des locaux commerciaux dépendant d'un immeuble situé centre commercial Le Millénaire 19, rue Madeleine-Viollet, local n° 142 niveau R + 1, à Aubervilliers (93).

Par acte du 14 novembre 2013, le bailleur a fait délivrer au preneur un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail portant sur la somme de 501 782,99 euros au titre des loyers et charges impayés, puis l'a assigné en référé.

Par ordonnance contradictoire du 1<sup>er</sup> août 2014, le juge des référés du Tribunal de grande instance de Bobigny, aux motifs que les griefs allégués par la société Amc caracté-

térisaient l'existence d'une contestation sérieuse dont l'appréciation n'entraîne pas dans les pouvoirs du juge des référés, a :

- dit n'y avoir lieu à référé ni à application de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamné la demanderesse aux dépens.

La Sci du Bassin Nord a interjeté appel de cette décision le 18 août 2014.

Par ordonnance du premier président du 25 août 2014, elle a été autorisée à assigner la Sarl Amc à jour fixe devant la cour d'appel.

Par dernières conclusions du 21 novembre 2014, auxquelles il convient de se reporter, la Sci du Bassin Nord fait valoir

que le premier juge a méconnu l'étendue de ses pouvoirs et a statué sans motivation suffisante ;

qu'il y a absence de contestation sérieuse, les griefs invoqués étant insusceptibles par leur nature même de donner lieu à une contestation sérieuse ;

que ces griefs sont en tout état de cause infondés, qu'il s'agisse de la non-ouverture de certains points de vente ou de la faible commercialité alléguée du centre commercial car le contrat écarte toute garantie de commer-

cialité ; qu'il y a absence de «manquements distincts» et de faiblesse de la commercialité et de la zone de chalandise par rapport aux documents publicitaires de présentation du centre ;

que la contestation sérieuse ne saurait être déduite du dol allégué par la société Amc.

Elle demande à la cour :

- de dire l'exception d'incompétence soulevée par la société Amc sans objet,
- de déclarer son appel recevable, y faisant droit,
- d'infirmar l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a jugé que les griefs allégués par la société Amc caractérisaient l'existence d'une contestation sérieuse dont l'appréciation n'entraîne pas dans les pouvoirs du juge des référés,
- de confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a rejeté l'exception d'inexécution soulevée par la société Amc,

Et statuant à nouveau, Sur la demande de provision,

- de dire que l'obligation à paiement des loyers et accessoires de la société Amc n'est pas sérieusement contestable,

- de dire que l'appelante ne saurait se voir reprocher aucun défaut de commercialité du centre commercial,

- de dire que l'appelante ne saurait se voir reprocher aucune inexécution contractuelle,
- de constater l'absence de clause limitative de responsabilité dans le bail,

- de dire qu'aucune faute dolosive n'a entaché la conclusion du bail,

- de constater que la société Amc reste à ce jour débitrice de la somme de 714 314,02 euros au titre des loyers et charges impayés,
- d'ordonner à la société Amc de payer sans délai, à titre de provision, l'intégralité de sa dette soit la somme de 714 314,02 euros correspondant à l'arriéré de loyers et accessoires à la date d'acquisition de la clause résolutoire, le 14 décembre 2013 ainsi qu'aux échéances postérieures impayées et arrêtées au 16 octobre 2014,

- de condamner la société Amc par provision, à compter du 15 décembre 2013, à lui payer une indemnité d'occupation d'un montant fixé à 1 % du dernier loyer annuel par jour de calendrier charges et taxes en sus, jusqu'à la libération effective des lieux par remise des clefs, conformément à l'article 31 du bail,

Suite page 15

## Retour sur les obligations d'un bailleur de centre commercial

Suite de la page 14

regain d'intérêt que suscite depuis quelques années le périmètre des obligations du bailleur de centre commercial.

Disons-le d'emblée, cette décision a essentiellement, pour ne pas dire exclusivement, pour mérite de nourrir une réflexion, de confirmer la complexité de la problématique relative à l'intensité des obligations du bailleur, mais sans la surmonter. Si elle ne marque aucun revirement jurisprudentiel, et n'apporte aucune solution à cette question, cette décision n'en reste pas moins intéressante, tant pour ce qu'elle dit, que pour ce qu'elle ne tranche pas. On serait tenté d'y voir deux confirmations, et deux interrogations.

De prime abord, cette décision vient confirmer que des griefs sont susceptibles de caractériser une contestation sérieuse de nature à faire obstacle à l'acquisition d'une clause résolutoire actionnée par un bailleur de centre commercial pour défaut de paiement des loyers, et ce même si ces griefs ne portent pas sur les « lieux loués » au sens strict, c'est-à-dire sur la « cellule » mise à la disposition du locataire. Cette décision s'inscrit sur ce plan dans le sillage d'un inflexionnement de la position de la 3<sup>e</sup> chambre civile perceptible depuis quelques années, paraissant admettre qu'un bailleur de centre commercial a des obligations plus vastes qu'un bailleur « ordinaire »

en raison de l'implantation des lieux loués dans un ensemble commercial lui appartenant entièrement (Voir notamment Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 octobre 2006, n° 05-18.377, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 décembre 2012, n° 11-235.41).

Le principe n'en mérite pas moins d'être rappelé, dans la mesure où une certaine disparité de solutions règne encore au niveau des juridictions du fond, tout particulièrement lorsque la qualité de la « commercialité » d'un centre commercial est en cause. Il suffit pour s'en convaincre de rappeler que des litiges approchants, pour ne pas dire similaires, en relation avec le même centre commercial, peuvent donner lieu à des décisions pour le moins contrastées du même tribunal à quelques mois d'intervalle, tantôt admettant l'existence d'une contestation sérieuse (Tgi Bobigny, Ch. I Section, 5, 22 juin 2015, RG n° 15/00.514 ; Tgi Bobigny, Ch. I Section 5, 1<sup>er</sup> juillet 2015, RG n° 15/00.174), tantôt l'excluant catégoriquement (Tgi Bobigny, Ch. I Section 5 novembre 2014, RG n° 14/01379 ; Tgi Bobigny, Ch. I Section 5, 10 novembre 2014, RG n° 14-01.114).

Ensuite, on ne peut s'empêcher de relever que la 3<sup>e</sup> chambre a en l'espèce paru manifester un attachement particulier à la démonstration de la bonne foi du locataire qui suspend le paiement des loyers, par des actes positifs.

Ainsi relève-telle que les manquements litigieux ont été opposés à la bailleuse « antérieurement au commandement de la clause résolutoire », alors même que cette précision n'est pas mise en exergue dans les motifs de la décision entreprise.

Cette précision n'est pas sans rappeler la motivation de l'arrêt que la cour de Paris a rendu le 8 novembre 2012 dans l'affaire « Fnac », dans laquelle le preneur avait été débouté à raison, notamment, de « l'absence de toute correspondance ou mise en demeure antérieure adressée [au bailleur] pour lui rappeler le respect de ses obligations et en particulier l'obligation de commercialité dont il lui est fait grief aujourd'hui » CA Paris 8 novembre 2012, RG n° 12/18456.

Au rang des interrogations, force est de constater que cette décision ne vient pas trancher le point de savoir si, faute de clause expresse du bail garantissant au preneur une commercialité adéquate, ou offrant à tout le moins certaines garanties quant à la commercialité du centre et/ou à ses vecteurs de promotion, une commercialité déficiente, ou un environnement commercial objectivement ou subjectivement jugé « peu favorable » par le locataire, pourrait être de nature à engager la responsabilité du bailleur de centre commercial devant le juge du fond.

L'affaire ayant en effet été portée devant la juridiction des référés, la question n'était posée au cas d'espèce, et il est donc logique que la 3<sup>e</sup> chambre n'y ait pas répondu.

Il est certes intéressant de relever que la 3<sup>e</sup> chambre, qui aurait sans doute pu se contenter de se référer aux manquements contractuels allégués par le preneur pour confirmer la décision entreprise, a également relevé l'argumentaire du locataire tenant à « l'inexécution de son obligation de tout mettre en œuvre pour assurer un environnement commercial favorable au preneur », non mentionnée au sein du bail.

On ne saurait cependant en tirer de quelques enseignements sauf à se perdre en conjectures.

Au rang des interrogations enfin, se pose toujours et encore la question de savoir si les clauses de non responsabilité du bailleur de centre commercial en cas de vacance commerciale ou de commercialité déficiente seraient susceptibles d'exonérer *per se* le bailleur de toute responsabilité au titre des actions de promotion et d'animation du centre commercial, hormis le cas de la faute lourde ou dolosive. Là encore, les interrogations restent de mise, et le sujet n'est donc pas près d'être épuisé.

## La cour d'appel de Paris envoie l'application de la clause résolutoire par le fond !

Suite de la page 14

Sur la clause résolutoire,  
- de constater l'acquisition de la clause résolutoire,  
- d'ordonner l'expulsion de la société Amc ainsi que celle de toute personne dans les lieux sis dans le centre commercial dénommé Le Millénaire, situé 19, rue Madeleine-Viollet, 93300 à Aubervilliers, les locaux devant être restitués en bon état conformément à l'article 17 du bail,  
- de dire que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place donneront lieu à l'application des dispositions des articles L. 433-1 et R. 433-1 du Code des procédures civiles d'exécution,

En tout état de cause,  
- de condamner la société Amc à lui verser une somme de 10 000 euros au titre des frais irrépétibles de première instance,  
- de la condamner également à lui verser une somme de 10 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile au titre de la procédure d'appel,  
- de condamner la société Amc aux entiers dépens dont distraction dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Par dernières conclusions n° 2 du 20 novembre 2014, auxquelles il conviendrait de se reporter, la société Amc fait valoir  
Que des garanties ont été offertes au preneur avant la signature du bail mais que les promesses n'ont pas été tenues et que le centre commercial a subi une désertification ;  
Qu'elle a formulé des griefs à l'encontre du bailleur depuis la prise d'effet du bail ;  
Que c'est à tort que le premier juge n'a pas fait droit à son exception d'incompétence soulevée au visa de l'article D. 442-4 du Code de commerce, seul le juge des référés du Tribunal de grande instance de Paris étant compétent pour connaître du litige en première instance ;

Que le premier juge a rempli son office en refusant de condamner à une provision et de constater la résiliation de plein droit du bail, dès lors qu'il considérait que l'obligation invoquée par le bailleur était sérieusement contestable et qu'il convenait d'interpréter les stipulations du bail ;  
Que ses contestations sont sérieuses ; que si elle dispose de la jouissance « matérielle » des locaux loués, elle ne peut en jouir de manière pérenne, le bailleur ayant manqué à ses obligations contractuelles en annonçant la présence dans le centre commercial d'une jardinerie, d'une animalerie et d'un « Pôle TV Cité » présentés comme une réalité dépourvue de tout atout au sein de la plaquette de commercialisation du centre et de différents communiqués de presse, alors que ceux-ci n'ont jamais vu le jour ;  
Que le bailleur a manqué à son obligation de délivrance, la jurisprudence ayant évolué relativement aux obligations spécifiques des bailleurs de centres commerciaux et à l'obligation de commercialité ;  
Que les clauses de non-responsabilité invoquées par le bailleur sont dépourvues d'effet utile et sont en tout état de cause constitutives de déséquilibres significatifs au sens de l'article L. 442-6 12° du Code de commerce ;  
Qu'en tout état de cause, le quantum de la créance de l'appelante est inexact.

Elle demande à la Cour :  
In limine litis,  
- d'infirmer l'ordonnance entreprise en ce que le président du Tribunal de grande instance de Bobigny n'a pas fait droit à l'exception d'incompétence soulevée par elle au visa de l'article D. 442-6 du Code de commerce,  
- de dire que le président du Tribunal de commerce de Paris statuant en référé était compétent pour connaître du litige en première instance,

- d'évoquer le fond de l'affaire au visa de l'article 79 du Code de procédure civile,

A titre principal,  
- de dire que la motivation de l'ordonnance entreprise est exempte de tout reproche,  
- de dire que les manquements du bailleur à ses obligations contractuelles, du fait de l'absence d'implantation des commerces « locomotives » que devaient être la jardinerie, l'animalerie et le pôle TV cité, caractérisent des contestations sérieuses,  
- de dire qu'il n'est en tout état de cause pas du pouvoir du juge des référés d'apprécier la portée précise des stipulations particulières 12.3.4. et 27 de la convention locative des parties,  
- de dire que l'argumentaire tiré de la faiblesse du flux et de l'absence de commercialité du centre commercial abritant les lieux loués caractérise des contestations sérieuses au vu de l'obligation de délivrance du bailleur du chef de l'article 1719 du Code civil,  
- de dire que l'appréciation de l'effet utile des clauses de non responsabilité insérées au sein de l'exposé préalable et de l'article 12.4 du bail suscite des contestations sérieuses,  
- de dire que l'appréciation du « déséquilibre significatif » susceptible de découler des clauses de non responsabilité litigieuses relève du pouvoir d'appréciation du juge du fond,

En tout état de cause,  
- de dire que le décompte de la créance de loyer invoquée par l'appelante suscite des contestations sérieuses,  
- de confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé au regard des contestations sérieuses affectant les demandes de la Sci du Bassin Nord,  
- de débouter la Sci du Bassin Nord de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,

- de condamner la Sci du Bassin Nord au paiement de la somme de 15 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Sur quoi le cour,  
Sur la compétence  
Considérant que la cour d'appel étant juge d'appel tant du Tribunal de grande instance de Paris, dont la compétence est revendiquée par la société Amc, que du Tribunal de grande instance de Bobigny, et l'appel n'étant pas limité à certains chefs, le cour d'appel se trouve saisie de l'entier litige et devrait, en vertu de l'article 562, alinéa 2, statuer sur le référé, même si elle retenait l'incompétence du juge des référés du Tribunal de grande instance de Bobigny, de sorte que la demande de l'intimée formée à ce titre est sans objet ;

Sur le référé  
Considérant que pour s'opposer au paiement des loyers et charges et à l'acquisition des effets de la clause résolutoire, la société Amc invoque le manquement du bailleur à ses obligations contractuelles et à son obligation de délivrance ;

Considérant que la motivation du premier juge satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ; qu'en estimant sérieuse la contestation tirée de l'exception d'inexécution opposée au bailleur, qu'il a délaissée, pour en déduire qu'il n'y avait lieu à référé, ce juge n'a pas excédé l'étendue de ses pouvoirs ;

Considérant qu'en vertu de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est tenu de délivrer au preneur un local commercial et de lui assurer une jouissance paisible lui permettant d'ex-

Suite page 16

## La cour d'appel de Paris envoie l'application de la clause résolutoire par le fond !

Suite de la page 15

ploiter les locaux conformément à leur destination contractuelle ; qu'il doit respecter les obligations imposées par les stipulations du bail ;

Considérant, sur le manquement allégué du bailleur à ses obligations contractuelles, que la société Amc produit des pièces montrant que la mise en location des locaux du centre commercial avait été précédée d'une plaquette de commercialisation et de communiqués de presse annonçant la présence dans le centre commercial d'une jardinerie, d'une animalerie et d'un «Pôle TV Cité» et qu'il était attendu «12 à 15 millions de visiteurs par an» tandis qu'en juillet 2013, le bailleur ne déclarait plus qu'«espérer atteindre les 8 à 10 millions de clients annuels dans les trois ans à venir» ;

Que l'article 12 du bail liant les parties, intitulé «Fonds d'animation et de promotion du centre commercial», stipule (12.1 Stipulations générales) : «La spécificité de l'exercice de l'activité commerciale au sein d'un centre commercial implique la mise en œuvre de moyens destinés à favoriser la promotion,

l'animation, la publicité, la décoration et la mise en place de services (espace accueil, ...etc.) dans le centre commercial tel que défini en préambule du présent bail. A cet effet un Fonds d'animation et de promotion du centre commercial sera créé. Le Fonds d'animation aura pour objet la promotion, l'animation, la communication, la publicité et la décoration ainsi que la mise en place de services et ce par la mise en œuvre d'actions coordonnées par le bailleur ou le mandataire du bailleur. «Les campagnes de communication, les opérations de promotion ou d'animation en ce inclus l'ensemble des frais de fonctionnement, les frais de personnel et les honoraires attachés à la mise en œuvre de ces campagnes ou opérations seront financés par les contributions annuelles appelées par le bailleur ou son mandataire auprès de l'ensemble des preneurs» ;

Que l'article 12.3.3 du bail relatif au montant des «campagnes annuelles» et l'article 27 relatif aux «charges» renvoient aux «conditions particulières» du bail ;

Que l'article 12.3.3. distingue le montant de la contribution annuelle selon qu'il s'agit de

boutiques non qualifiées de «moyennes unités spécialisées» ou de «moyennes unités spécialisées» telles que précisées et définies aux conditions particulières ; que ces dernières prévoient «les Moyennes Unités spécialisées dans les activités de «jardinerie», «animalerie», ainsi que le «Pôle TV Cité» ou «local dédié à l'audiovisuel tel que cinéma, TV, théâtre...» ;

Que l'article 27 des conditions particulières détaille la répartition des charges au prorata des surfaces de chaque local, en précisant les coefficients de pondération «pour le local à usage de jardinerie, animalerie» et «pour les locaux constituant le Pôle TV Cité et/ou local dédié à l'audiovisuel...» ;

Que dès lors, les manquements imputés au bailleur portant sur l'absence d'implantation de la jardinerie, animalerie et Pôle TV Cité, expressément cités par le contrat, qui devaient, selon l'intimée, occuper environ 20 % de la surface utile, en tout cas manifestement une part importante puisque qualifiés par le contrat de «moyennes unités» par opposition aux autres «boutiques», de même que, plus

généralement, et par voie de conséquence, les manquements tirés de la faiblesse des flux et de l'absence de commercialité, constituent des contestations sérieuses faisant obstacle à l'octroi d'une provision au titre des loyers et charges et au constat de l'acquisition des effets de la clause résolutoire à raison d'une dette locative ;

Qu'il relève du seul juge du fond d'interpréter les clauses invoquées par la Sci du Bassin Nord pour prétendre être exempté de toute responsabilité, alors, en outre, que le preneur soutient que ces stipulations sont constitutives de déséquilibres au sens de l'article L. 442-6 I 2° du Code de commerce, l'appréciation du déséquilibre significatif dans les droits et obligations des parties échappant aux pouvoirs du juge des référés ; Que l'ordonnance entreprise sera confirmée ;

**Par ces motifs**  
Confirme l'ordonnance entreprise,  
Y ajoutant,  
Rejette toutes autres demandes,  
Condamne la Sci du Bassin Nord aux dépens d'appel.

## L'INDICE DES GRANDS ACHETEURS

ACHATS ET VENTES DE FONDS DE COMMERCE À PARIS ET EN BANLIEUE EN EUROS DEPUIS AVRIL 2016

Enseigne	Adresse	Activité	Prix
<b>PARIS</b>			
A2PAS (achat)	327-329, rue de Vaugrassat / 1, rue Victor-Duruy	Ali./Rest.	715 000
A2PAS (achat)	30, av. du Général-Michel-Bizot	Ali./Rest.	155 000
A2PAS (achat)	44, rue de Dunkerque	Ali./Rest.	200 000
BIG FERNAND (achat)	86, bd du Montpensier	Ali./Rest.	1 000 000
BIG FERNAND (achat)	36, rue de la Roquette	Ali./Rest.	785 000
BIO C'RON (achat)	85, av. Ledru-Rollin	Ali./Rest.	198 857
BISTRO BURGER (achat)	15, bd Montmartre	Ali./Rest.	500 000
BLEND (achat)	4, rue de l'Ancienne-Comédie	Ali./Rest.	140 000
CAFÉ MARLETTE (achat)	63, rue du Faubourg Poissonnière	Ali./Rest.	274 000
CARREFOUR CITY (achat)	84, rue Saint-Dominique	Ali./Rest.	3 000 000
CARREFOUR CITY (achat)	23, rue des Lombards	Ali./Rest.	1 000 000
CARREFOUR EXPRESS (achat)	106, rue Monge	Ali./Rest.	420 000
CARREFOUR EXPRESS (achat)	122-124, av. Gambetta	Ali./Rest.	360 000
CARREFOUR EXPRESS (achat)	51, bd Gouvion-Saint-Cyr	Ali./Rest.	450 000
CASINO DISTRIBUTION (achat)	106, bd de Grenelle	Ali./Rest.	194 789
CASINO DISTRIBUTION (achat)	26-32, rue Basfroi	Ali./Rest.	146 497
CASINO DISTRIBUTION (achat)	17, rue Keller	Ali./Rest.	284 037
CASINO DISTRIBUTION (achat)	73-75, av. Gambetta	Ali./Rest.	204 688
CASINO DISTRIBUTION (achat)	109, bd Euclides	Ali./Rest.	473 311
CASINO SHOP (achat)	186, bd Voltaire	Ali./Rest.	200 000
CHIPOTLE MEXICAN GRILL (achat)	96, bd Saint-Germain	Ali./Rest.	950 000
COLUMBUS CAFÉ (achat)	21, rue Soufflot	Ali./Rest.	310 000
CORSO (achat)	52-56, rue Balan	Ali./Rest.	700 000
D'JAWA (achat)	25, rue des Mathurins	Ali./Rest.	100 000
DIAGONAL (achat)	29, rue Belgrand	Ali./Rest.	260 000
DOMINO'S PIZZA (achat)	118, bd Magenta	Ali./Rest.	317 727
DOMINO'S PIZZA (achat)	68, rue de Dancemont	Ali./Rest.	299 000
DOMINO'S PIZZA (achat)	65, rue Saint-Dominique	Ali./Rest.	600 000
DOMINO'S PIZZA (achat)	50, rue Desbordes-Valmore	Ali./Rest.	770 000
DOMINO'S PIZZA (achat)	1, rue Busio	Ali./Rest.	630 000
L'ÉCLAIR DU GÉNIE (achat)	43, rue Sainte-Croix-de-la-Bretonnerie	Ali./Rest.	335 000
FRANPRIX (achat)	94, rue Dikot	Ali./Rest.	700 000

G20 (achat)	28, rue Regnault	Ali./Rest.	700 000
G20 (achat)	87-89, rue La Boétie	Ali./Rest.	375 000
GRUM (achat)	96, rue Momiorgueil	Ali./Rest.	435 000
HAPPINESS (achat)	44, rue des Abbesses	Ali./Rest.	3 567 000
HYPERCACHER (achat)	20-22-24, av. Corentin-Cariou	Ali./Rest.	400 000
HYPERCACHER (achat)	21 ter, quai de Gironde	Ali./Rest.	400 000
JAMON JAMON (achat)	67, rue Notre-Dame-de-Nazareth	Ali./Rest.	81 900
JAMON JAMON (achat)	29-33, av. Daumesnil	Ali./Rest.	160 000
LABEL FERME (achat)	27, rue Godot-de-Mauroy	Ali./Rest.	170 000
LEONI'S DELI (vente)	67, rue d'Argout	Ali./Rest.	100 000
LINA'S (achat)	2, bd Haussmann	Ali./Rest.	550 000
MAISON LANDEMAINE (achat)	1, av. des Gobelins/123, rue Monge	Ali./Rest.	950 000
MAISON LANDEMAINE (achat)	249, rue des Pyrénées	Ali./Rest.	1 100 000
MARKS&SPENCER FOOD (achat)	94-96, av. Ledru-Rollin	Ali./Rest.	720 000
MASMOUDI (achat)	106, bd Saint-Germain	Ali./Rest.	60 000
MEDI TERRA NEA (achat)	13, rue du Faubourg Montmartre	Ali./Rest.	135 000
MEZZO DI PASTA (achat)	3, rue des Boulangers	Ali./Rest.	120 000
MONGOO (achat)	42, rue des Jeûneurs	Ali./Rest.	180 000
LE REPAIRE DE BACCHUS (achat)	4, rue de Lourmel	Ali./Rest.	240 000
ROOMIES (achat)	6, av. Percier	Ali./Rest.	405 000
TAQ'LOISEAU (achat)	189, rue du Faubourg Saint-Honoré	Ali./Rest.	85 000
UNILEVER (achat)	Cc Carroussel de Louvre	Ali./Rest.	3 567 000
LA VIE CLAIRE (achat)	68, rue du Faubourg Saint-Martin	Ali./Rest.	350 000
VOTRE MARCHÉ (achat)	33 rue de Tolbiac	Ali./Rest.	50 000
DEPII TECH (achat)	161, av. du Maine	Beauté, santé	110 000
FABIO SALSA (achat)	201, bd Branc	Beauté, santé	170 000
INSTITUT MAHLER (achat)	8, rue Thurnus	Beauté, santé	56 000
LISSAC (vente)	119, av. de Flandre	Beauté, santé	325 000
L'ONGLERIE (achat)	18, bd Beaumarchais	Beauté, santé	121 500
MGC (vente)	23, bd de Strasbourg	Beauté, santé	300 000
OPTICAL CENTER (achat)	65, av. Ledru-Rollin	Beauté, santé	340 000
OPTIC 2000 (achat)	10, bd de Charonne/2, rue de Lagny	Beauté, santé	300 000
PASCAL COSTE (achat)	12, rue Bréa	Beauté, santé	200 620
TCHIP (achat)	202, av. de Versailles	Beauté, santé	55 000
TCHIP (achat)	7, rue de Chabrol	Beauté, santé	65 000
VIVA'SON (achat)	30, av. de la République	Beauté, santé	300 000