

## **Autorisation de saisir le juge des loyers - SARL Besançon Royal Club**

**M. FOUSSERET, Maire, Rapporteur** : Suite à la cession de son fonds de commerce par la SARL Le Bristol, la SARL Besançon Royal Club bénéficie d'un bail commercial de 9 ans, depuis le 15 mai 1997, dans l'immeuble sis 4-6 avenue Edouard Droz, dont la Ville est propriétaire.

La Ville avait donné son accord sur une cession à l'identique du fonds de commerce. Le bail initial signé par les parties précisait que les lieux étaient destinés exclusivement à l'exploitation d'un café, salon de thé, glacier et d'une activité de restauration.

Or, la destination contractuelle des lieux n'est plus respectée, la Société Besançon Royal Club a en effet ajouté aux activités prévues initialement dans le bail les activités nouvelles de karaoké, bar de nuit, voire discothèque ou dancing, et ce sans solliciter l'autorisation de la Ville.

La proposition amiable de régularisation de la situation faite à la société par la Ville est restée sans suite.

Le bail arrivant à expiration le 14 mai 2006, la Ville a fait délivrer, par acte extra judiciaire en date du 26 mai 2006, un congé avec une offre de renouvellement assortie d'un loyer dé plafonné (soit 19 000 € par an au lieu de 12 285 € en 2006) en raison du changement d'activité. La Ville a estimé en effet qu'il y avait une déspécialisation du bail initial et qu'il était nécessaire de régulariser cette situation.

La société, par l'intermédiaire de son avocat, a fait connaître son désaccord sur le montant du loyer tout en indiquant qu'elle n'était pas opposée à une augmentation du loyer dans la limite de 15 %.

En acceptant de discuter le loyer et en ne dénonçant pas le bail, la société est réputée accepter l'offre de renouvellement.

Par l'intermédiaire de son avocat, Me DUFAY, la Ville a fait part à la Société du maintien de sa position sur le montant du loyer. La Ville considère en effet qu'il y a bien une déspécialisation plénière dans la mesure où l'activité principale est devenue celle de karaoké et de danse. Cette déspécialisation permet donc le dé plafonnement du loyer en vertu de l'article L 145-50 du code de commerce.

La Ville a fait signifier à la Société, le 27 novembre 2008, par huissier de justice, un mémoire confirmant le montant du loyer du bail qu'elle entend fixer à 19 000 €, préalable obligatoire avant de saisir le juge des loyers.

### **Proposition**

Au vu de ces éléments, le Conseil Municipal est invité à autoriser M. le Maire à saisir le juge des loyers pour constater la déspécialisation plénière et le renouvellement du bail aux conditions de l'offre, avec fixation d'un loyer de 19 000 € par an, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2006.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 1, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter la proposition du Rapporteur.

*Récépissé préfectoral du 9 mars 2009.*