

**BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR
COLLABORATEUR JURISTE NOTARIAL**

Épreuve E6

**Conduite d'un dossier en droit des biens
dans le domaine immobilier et de l'entreprise**

Le sujet comporte les pages numérotées de 1 à 15.

L'usage de la calculatrice est autorisé.

Tout autre matériel est interdit.

Maître Aurélie LAPLACE est notaire associée d'une SELARL dénommée « Office des Deux Tours » à LA ROCHELLE. L'équipe se répartit de la manière suivante :

- Deux collaborateurs, dont vous-même, spécialisés en droit immobilier et de l'entreprise,
- Une collaboratrice spécialisée en droit de la famille,
- Une formaliste comptable-taxatrice à laquelle vous venez en aide le vendredi,
- Chaque collaborateur assure à tour de rôle l'accueil physique et téléphonique des clients.

Répartition de l'activité de l'étude (ventilation du chiffre d'affaires) :

- Immobilier, ventes construction, baux : 50,1 %
- Actes liés au crédit : 10 %
- Actes de famille, succession : 31,9 %
- Négociation immobilière : 2,7 %
- Droit de l'entreprise, conseil, expertise, conseil patrimonial : 5,3 %

À partir de vos connaissances et de la base documentaire fournie en annexe, vous traiterez les dossiers suivants :

DOSSIER WONE / BLOQUET

Vous êtes en charge du dossier d'un collègue parti en congé parental. Il avait déjà effectué l'ensemble des formalités préalables à la vente et rédigé le projet d'acte.

Vous comprenez à la lecture des notes de Maître LAPLACE qu'une chambre en maison de retraite à LA ROCHELLE s'est libérée pour madame Aminata WONE âgée de 85 ans près du domicile de son fils unique, Alassane WONE.

La vente de sa maison située à PUILBOREAU est nécessaire au paiement des mensualités de l'établissement.

Une offre d'achat d'un montant de 286 000 euros a été acceptée.

L'acquéreur, monsieur BLOQUET, souhaite réaliser une véranda d'une surface 30 m². Il n'entend se porter acquéreur du bien immobilier que s'il lui est possible de concrétiser ce projet d'agrandissement.

- 1- Expliquez quelle clause a été insérée dans le contrat préparatoire pour limiter l'engagement de l'acquéreur en cas d'impossibilité de réaliser le projet tout en protégeant le vendeur.**

- 2- Rédigez un mail à l'attention de monsieur BLOQUET en lui indiquant la nature, la durée et l'utilité pour son dossier du certificat d'urbanisme reçu.
- 3- Vérifiez la régularité de la rédaction des clauses « COMPARUTION » et « PRESENCE - REPRESENTATION » du projet d'acte de vente déjà rédigé et apportez les modifications nécessaires le cas échéant.
- 4- Calculez les émoluments dus par le client au notaire.
- 5- Énoncez le contenu du dépôt du dossier de vente WONE / BLOQUET au service de la publicité foncière.

DOSSIER SCI « LA ROCHELAISE » / MILLER

Monsieur et madame MILLER se sont mariés le 17 mars 2003 sans contrat de mariage. En octobre 2021, monsieur David MILLER a recueilli la somme de 140 000 euros dans la succession de sa tante. Après avoir offert un séjour à PORTO RICO à sa famille, il a décidé d'investir le surplus. Sur les conseils de son notaire, il envisage d'acquérir des parkings pour les mettre en location, une opération immobilière en plein essor.

Monsieur MILLER se rend à l'office car il a repéré une annonce immobilière concernant un parking situé dans la copropriété dénommée « LES MINIMES ». Il se demande ce que signifie l'acquisition d'un bien dans un ensemble soumis au régime de la copropriété. Il vous interroge sur la signification des mentions « *bien soumis au régime de la copropriété* » et « *montant des charges* ».

Le client se décide à faire une offre à la SCI « LA ROCHELAISE » pour quatre parkings au prix annoncé par le vendeur, soit au total la somme de 96 000 euros.

Il attire votre attention sur sa volonté de reporter sur les biens acquis le caractère propre de la somme reçue par succession, ce que madame MILLER ne conteste pas.

Enfin, monsieur MILLER a choisi d'installer un système de motorisation et de remplacer à l'identique les portes des garages. Pour ces travaux, il doit recourir à un financement à hauteur de 18 000 euros. L'établissement bancaire conditionne l'accord de prêt à la prise d'une garantie réelle immobilière.

Vous êtes en charge de ce dossier pour lequel il n'y aura pas de contrat préparatoire. Des formalités préalables ont déjà été accomplies.

- 1- Présentez au client l'ensemble des spécificités du régime juridique de la copropriété et ses conséquences.**
- 2- Déterminez les pièces manquantes relatives aux parkings, parmi celles reçues, en précisant leur intérêt pour la rédaction de l'acte définitif de vente.**
- 3- Expliquez les dispositions à insérer au contrat de vente pour respecter la volonté de monsieur MILLER de reporter le caractère propre de son apport sur son acquisition.**
- 4- Justifiez quel type de garantie réelle sera prise par l'établissement bancaire.**

DOSSIER SAUNE / GOKOU

Madame SAUNE est propriétaire d'un local commercial situé à LA ROCHELLE. Le preneur à bail vient de quitter les lieux, elle est soulagée car elle a encaissé les derniers loyers avec beaucoup de difficultés.

Monsieur GOKOU la contacte car il est intéressé par la location de ses locaux pour lancer une activité d'auto-école.

Échaudée par sa précédente expérience, madame SAUNE est déterminée à prendre les mesures nécessaires pour sécuriser au mieux cette nouvelle convention. Sur les conseils de ses amis, elle décide alors de rencontrer un notaire.

Alors que vous assurez la permanence à l'accueil téléphonique et physique de l'étude, madame SAUNE se présente, vous fait part de ses attentes et vous interroge sur le montant des frais à envisager pour cette prestation notariale.

1- Justifiez les avantages pour madame SAUNE de recourir à un notaire pour établir ce bail commercial.

2- Précisez de quelle manière sera fixée la rémunération du notaire.

Un bail authentique entre madame SAUNE et monsieur GOKOU est finalement signé pour une durée de neuf années et a pris effet le 1^{er} octobre 2022.

Fin 2023, malgré sa forte implication, l'auto-école de monsieur GOKOU peine à être rentable. Passionné par l'univers des mangas japonais, il envisage de changer d'activité commerciale et d'ouvrir une librairie spécialisée. Monsieur GOKOU vous questionne à ce propos. Vous préparez les éléments de réponse après avoir vérifié son contrat de bail et réalisé une recherche de jurisprudence.

Finalement en décembre 2024, n'obtenant pas de soutien financier de sa banque pour réorienter son activité, monsieur GOKOU souhaite mettre un terme au bail et quitter le local commercial.

3- Énoncez les conditions préalables au changement d'activité envisagé par monsieur GOKOU dans un premier temps, en précisant le risque encouru à ne pas les respecter.

4- Indiquez à monsieur GOKOU à quelle date il pourra finalement rompre le bail de façon anticipée.

BASE DOCUMENTAIRE

DOSSIER WONE / BLOQUET

ANNEXE 1 : certificat d'urbanisme

ANNEXE 2 : projet d'acte de vente WONE / BLOQUET (extrait)

ANNEXE 3 : ordonnance de vente d'immeuble

ANNEXE 4 : extraits du Code de commerce

DOSSIER SCI « LA ROCHELAISE » / MILLER

ANNEXE 5 : annonce immobilière

ANNEXE 6 : liste des pièces présentes dans le dossier de vente SCI « LA ROCHELAISE » / MILLER

DOSSIER SAUNE / GOKOU

ANNEXE 7 : extrait du contrat de bail de SAUNE / GOKOU

ANNEXE 8 : arrêt de la Cour de cassation 26 mars 2020, 3^{ème} Chambre civile, n°18-25-893

ANNEXE 1 : certificat d'urbanisme

Mairie de PUILBOREAU

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES
Service de l'urbanisme

Demandeur
Monsieur Adrien Bloquet

Certificat n° CU 4924622L0048 déposé le 03/01/2023
Délivré par Maire

CERTIFICAT D'URBANISME – OPERATION REALISABLE

Le Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la La Rochelle Métropole, approuvé le 13/02/2017, révisé le 13/09/2021 ;

CERTIFIE

Article 1 : IDENTIFICATION	
Adresse terrain	-33 rue Desplats
Propriétaire	Aminata Wone (à titre indicatif et sous réserve de l'acte de propriété)
Parcelles	Section AB n° 308--
Surface du terrain	502 m² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Article 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME
Demande formulée en vue de réaliser une opération déterminée (article L.410-1 2ème alinéa du code de l'urbanisme) : Extension d'une maison d'habitation

Article 3 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME
L'opération est réalisable sous réserves explicitées en article 11 ci-après.

Article 4 : DROIT DE PREEMPTION APPLICABLE AU(X) TERRAIN(S)
Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple. Bénéficiaire : La Rochelle Métropole Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 5 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU(X) TERRAIN(S)		
TYPE	NOM	COMMENTAIRES
NEANT		

Article 6 : AUTRES SERVITUDES APPLICABLES AU(X) TERRAIN(S)		
TYPE	NOM	COMMENTAIRES
Potentiel Radon	Catégorie 3	
Risque de retrait-gonflement lié à la pré-	Aléa moyen	

Document non officiel

sence d'argile		
Zone de prescription de présomption archéologique		

Article 7 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU(X) TERRAIN(S)

Règles générales d'urbanisme énoncées aux articles L. 111-1-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme.

Type	Prescrit le	Approuvé le	Modification - Révision
PLU COMMUNAUTAIRE			
Zone UC : Zone à destination mixte habitat / activité	10/11/2010	13/02/2017	Révision générale du 13/09/2021

Article 8 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Ces dispositions figurent dans les règlements consultables à la direction de l'aménagement et de l'urbanisme de la Mairie de Puilboreau.

Article 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS APPLICABLES AUX TERRAINS

Réseau	Nature desserte	Gestionnaire	Observations
Assainissement	DESSERVIE	La Rochelle Métropole	
Eau potable	DESSERVIE	La Rochelle Métropole	Une étude hydraulique, en conformité avec les préconisations de l'annexe sanitaire (zone pluviale) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, devra être fournie lors du dépôt du permis de construire.
Eau pluviale	DESSERVIE	La Rochelle Métropole	
Electricité	DESSERVIE	ENEDIS	
Voirie	DESSERVIE	La Rochelle Métropole	L'accès à la parcelle depuis le domaine public est possible par le portail existant. Pas d'accès supplémentaire car il faudrait supprimer des emplacements de stationnement situés devant la parcelle.

Article 10 : REGIMES DES TAXES D'AMENAGEMENT, DE LA REDEVANCE ET DES PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU(X) TERRAIN(S) (ARTICLES L. 332-6 ET R. 331-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, ou en cas de non opposition à une déclaration préalable. Elles pourront être prescrites par un permis de construire, un permis d'aménager, ou en cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites sous une forme forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12.

- ☒ Taxe d'aménagement (part intercommunale - taux de 5%)
☒ Taxe d'aménagement (part départementale - taux de 2,5%)
☒ Redevance d'archéologie préventive (Taux de 0,4%)

Article 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU(X) TERRAIN(S)

- Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (D.I.C.R.I.M.) est disponible en mairie – Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme – ou consultable et téléchargeable sur le site de la ville : www.ville-puilboreau.fr à l'onglet « Mon quotidien », rubrique « Risques Majeurs ». Ce document vous décrit les risques liés au territoire communal et vous donne les consignes à respecter en cas d'alerte ou de crise grave.

- Zone à risque d'exposition au plomb : arrêté préfectoral du 17 octobre 2001

- Zone argileuse : Si ce terrain est localisé dans un secteur susceptible d'être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux (cf. article 5), en cas de sécheresse ou de pluies consécutives à une période de sécheresse significative, ces phénomènes peuvent créer des désordres sur les constructions.

Par conséquent, si tel est le cas, il est recommandé pour tout projet de construction de respecter certaines règles élémentaires garantissant une bonne adaptation du projet à la nature du sol.

Pour en savoir plus, renseignements sur le site : <http://www.argiles.fr/> ou au service urbanisme de la mairie.

- Zone sismique : L'ensemble du territoire de la commune de Puilboreau est situé en zone de sismicité en aléa faible (cf. décret du 22 octobre 2010). Tout projet de construction doit donc respecter la réglementation parasismique. Pour en savoir plus, renseignements sur le site de la préfecture : <http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr/> ou au service urbanisme de la mairie.

- L'arrêté préfectoral du 22/12/2011 liste les communes du département touchées par les termites, la commune de Puilboreau n'y est pas citée. Néanmoins, pour tout bâtiment neuf ou toute extension neuve construit, la protection contre l'action des termites doit être réalisée par la protection des structures bois (article R. 112-2 du code de la construction et de l'habitation), ainsi que par la mise en place d'une barrière de protection ou d'un dispositif de construction aisément contrôlable, entre le sol et le bâtiment (article R. 112-3 du code de la construction et de l'habitation).

Puilboreau, le 15 janvier 2023

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'aménagement et
au développement économique
Jean-Pierre VIGNERON

Le présent certificat est transmis ce jour au Représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Source : Document non officiel réalisé par les auteurs prenant appui sur un modèle de certificat d'urbanisme.

ANNEXE 2 : projet d'acte de vente WONE / BLOQUET (extrait)

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE CINQ FEVRIER**

**A LA ROCHELLE (Charente-Maritime), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Aurélie LAPLACE, notaire associée membre de la SELARL « OFFICE DES DEUX TOURS », titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à La ROCHELLE (Charente-Maritime), 1, rue de Buffon,**

A REÇU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

[...]

VENDEUR

Madame Aminata WONE, retraitée, demeurant à PUILBOREAU (Charente-Maritime) 31 rue Vade pied.

Célibataire.

Non soumise à un pacte civil de solidarité

Née à DAKAR (Sénégal) le 11 mars 1951.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE – REPRESENTATION

Madame Aminata WONE est ici présente.

Monsieur Jonas BLOQUET est ici présent.

ANNEXE 3 : ordonnance de vente d'immeuble

TRIBUNAL DE PROXIMITE DE LA ROCHELLE
Service de la Protection des Majeurs
34 rue Kane
17000 LA ROCHELLE

ORDONNANCE DE VENTE D'IMMEUBLE

N°R.G. : Cabinet 2

Le 20 décembre 2022, Gérald BONDIN, juge des contentieux de la protection statuant en qualité de juge des tutelles, assisté de Sarah LOMBAC, faisant fonction de Greffier.

Vu la requête en date du 15 novembre 2022, reçue le 16 novembre 2022 déposée par Monsieur Alassane WONE en qualité de tuteur de Madame Aminata WONE et les pièces jointes ;

Vu les dispositions de l'article 505 du Code civil ;

Attendu que par jugement du 22 juin 2018, Madame Aminata Wone a été placée sous le régime de la tutelle et que par ce même jugement, Monsieur Alassane WONE a été désigné en qualité de tuteur ;

Attendu qu'il est envisagé de vendre à l'amiable une maison à usage d'habitation sise 33 rue Desplats à Puilboreau (17138) dont Madame Aminata WONE est propriétaire.

Attendu que le prix offert pour ce bien correspond à sa valeur vénale actuelle ainsi qu'il résulte de l'avis de :

- L'agence L'ADRESSE en date du 12 octobre 2021 ;
- L'agence OCEAN IMMOBILIER en date du 6 octobre 2021 ;
- L'agence PUILBOREAU IMMO en date du 5 octobre 2021 ;

Attendu que cette opération est conforme à l'intérêt de la personne protégée, il y a lieu de l'autoriser ;

Attendu qu'il y a lieu de prévoir le réemploi des fonds ;

PAR CES MOTIFS

Statuant non publiquement, nous, Gérald BONDIN, juge des contentieux de la protection statuant en qualité de juge des tutelles, par ordonnance rendue en premier ressort ;

Autorisons Monsieur Alassane WONE, en qualité de tuteur, à vendre à l'amiable le bien situé 33 rue Desplats à Puilboreau (17138), cadastré section AB n°308 au prix minimum net vendeur de 280 000 € payable comptant à la signature de l'acte authentique ;

Disons que le capital revenant à Mme WONE sera déposé sur un compte ouvert à son nom chez un dépositaire agréé par le Gouvernement et qu'une requête doit nous être présentée par le tuteur pour le placement des fonds dans un délai de deux mois à compter du versement ;

Disons qu'il nous sera rendu compte de l'exécution de la décision dans le prochain compte de gestion ;

Ordonnons l'exécution provisoire de la présente qui sera notifiée à Monsieur WONE.

La greffière

Le juge des contentieux de la protection
statuant en qualité de juge des tutelles

LOMBAC

BONDIN

Source : Document non officiel réalisé par les auteurs prenant appui sur un modèle d'ordonnance de vente d'immeuble.

ANNEXE 4 : extraits du Code de commerce

Article A444-77 : Le compte de tutelle (numéro 33 du tableau 5) donne lieu à la perception d'un émolument proportionnel au chapitre le plus élevé en recette ou en dépense, selon le barème suivant :

Tranches d'assiette	Taux applicable
De 0 à 6 500 €	2,580 %
De 6 500 à 17 000 €	1,064 %
De 17 000 à 60 000 €	0,709 %
Plus de 60 000 €	0,532 %

S'il y a liquidation préalable dans le même acte, l'émolument de liquidation est perçu, en outre, sur la part revenant à celui auquel le compte est rendu sans, toutefois, que l'émolument puisse être cumulé en ce qui touche les valeurs figurant dans la liquidation et dans le compte.

Article A444-86 : Les certificats de propriété et autres certificats ou attestations constatant le transfert de propriété de biens de nature mobilière (numéro 47 du tableau 5) donnent lieu à la perception :

1° Lorsque la valeur des biens transmis est inférieure à 3 120€, d'un émolument fixe de 15,09€,
2° Lorsque cette valeur dépasse le seuil de 3 120 € mentionné au 1°, d'un émolument proportionnel égal à 0,484 % de cette valeur.

Article A 444-91 : La vente ou cession de gré à gré (numéro 54 du tableau 5) donne lieu à la perception d'un émolument proportionnel, selon le barème suivant :

Tranches d'assiette	Taux applicable
De 0 à 6 500 €	3,870 %
De 6 500 à 17 000 €	1,596 %
De 17 000 à 60 000 €	1,064 %
Plus de 60 000 €	0,799 %

Article A 444-102-1 :

Les ventes par adjudication volontaire de tous biens et droits autres que meubles et objets mobiliers, arbres en détail et bateaux donnent lieu à la perception d'un émolument proportionnel, selon le barème suivant :

Tranches d'assiette	Taux applicable
De 0 à 6 500 €	7,74 %
De 6 500 à 17 000 €	3,192 %
De 17 000 à 60 000 €	2,129 %
Plus de 60 000 €	1,597 %

Source : legifrance.gouv.fr

ANNEXE 5 : annonce immobilière

Achat – Garage – Parking LA ROCHELLE		
<i>Parking couvert dans résidence sécurisée</i>		
		<i>1 parking à vendre (possible d'acquérir plusieurs parkings) au 5^{ème} sous-sol d'un immeuble de 1980. Libre de suite. Badge. Facile d'accès</i>
		24 000 €
<i>Bien soumis à la copropriété : OUI Nombre de lots de la copropriété : 51 Montant des charges prévisionnelles annuelles moyen : 276.00€</i>		<i>20.000€ + honoraires de négociation TTC 4.000€</i>

ANNEXE 6 : liste des pièces présentes dans le dossier de vente SCI « LA ROCHELAISE » / MILLER

- Le titre de propriété.
- Le plan cadastral et l'extrait cadastral modèle 1.
- L'état hypothécaire hors formalité.
- Le certificat d'urbanisme.
- Le certificat de numérotage, alignement, non-insalubrité, non-péril.
- La renonciation de la mairie à son droit de préemption.
- L'état daté.
- Les certificats article 20 I. et article 20 II. de la loi du 10 juillet 1965.
- Le dossier complet des diagnostics techniques immobiliers.

ANNEXE 7 : extrait du contrat de bail de SAUNE / GOKOU

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE DEUX SEPTEMBRE

En l'office notarial,
Maître Aurélie LAPLACE, [...]

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,
A LA REQUÊTE DE :

COMPARUTION

BAILLEUR [...]

PRENEUR [...]

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit :

DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Dans un immeuble sis à [...]

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte établi par [...]

Les biens loués consistant en :

Lot numéro deux (2) [...]

DURÉE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er octobre 2022, pour se terminer le 30 septembre 2031.

FACULTÉ DE RÉSILIATION TRIENNALE

[...]

DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité d'auto-école, à l'exclusion de toute autre même temporairement. [...]

Toutefois, le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénrière).

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

CHARGES ET CONDITIONS

[...]

LOYER

[...]

ANNEXE 8 : arrêt de la Cour de cassation 26 mars 2020, 3^{ème} Chambre civile, n°18-25-893

[...] Sur le moyen unique :

Vu les articles 1134, 1184, 1728 et 1741 du Code civil, les deux premiers dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 7 juin 2018), que les consorts H..., qui ont donné à bail à la société La Vie gourmande des locaux à usage de boulangerie-pâtisserie, sandwicherie, rôtisserie, pizzas et autres plats à emporter, et de glaces, bonbons, frites et boissons fraîches à emporter, à l'exclusion de tous autres commerces et de toutes activités bruyantes, dangereuses et malodorantes, l'ont assignée en prononcé de la résiliation du bail pour modification de la destination des lieux ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que l'installation de chaises et tables sur une terrasse située sur le domaine public, qui n'affecte pas les lieux loués et permet à la clientèle de consommer sur place les seuls produits prévus au bail, ne constitue pas une modification de l'activité convenue ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations que l'installation de tables et de chaises à côté du magasin permettait au preneur, en offrant aux clients la possibilité de consommer sur place les produits achetés, d'exercer une activité de petite restauration sur place distincte de la vente à emporter, seule autorisée par le bail, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 juin 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne la société La Vie gourmande aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société La Vie gourmande et la condamne à payer à Mme W... et MM. R..., I... et F... H... la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six mars deux mille vingt.