

Cour d'appel Lyon,
22 Octobre 2019,
RG n°18/09035
(...)

La SARL X exploite un restaurant traditionnel italien situé dans le 2ème arrondissement de LYON. Par acte sous seing privé daté du 27 juin 2014, la société X a conclu avec la SCI Y un avenant de subrogation du bail commercial que cette dernière avait conclu avec la SARL Z le 19 juin 2013 moyennant un loyer annuel de 35.778,92 euros, portant sur les locaux situés (...) à LYON. Fin 2016, la société X a procédé à l'acquisition du fonds de commerce voisin exploité dans des locaux situés au 2, 4 et ... et faisait l'objet de deux baux commerciaux distincts. Par acte authentique daté du 31 janvier 2017, la SCI SO a donné à bail à la Société X des locaux situés 4 et ..., étant précisé qu'il résulte dudit bail que : « le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à réaliser les travaux suivants : ouverture dans le mur mitoyen avec le local situé ... - ... sous réserve que les travaux soient réalisés dans les règles de l'art, surveillés par un architecte et un ingénieur structure et couverts par une police d'assurance « dommages ouvrage », avec autorisations des copropriétés si nécessaire.»

La Société X a conclu un bail commercial avec la propriétaire de l'ensemble de l'immeuble, par l'intermédiaire de son mandataire, la régie S. prévoyant : Le preneur est autorisé à faire réaliser une ouverture dans le mur mitoyen avec le local situé ... sous réserve que ces travaux soient réalisés dans les règles de l'Art, surveillés par un architecte et un ingénieur structure et couverts par une police d'assurance dommage ouvrage.'

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 24 février 2017, la régie S. représentant la SCI Y indiquait à la société X avoir été informé par des occupants de l'immeuble de la réalisation de travaux dans le local commercial, sans avoir reçu de demande d'autorisation, a sollicité la communication du projet et détails techniques des travaux réalisés, le nom du bureau d'études ou architecte assurant les travaux, les attestations d'assurance. En réponse le 9 mars 2017, la société X par l'intermédiaire de son conseil, confirmait à la régie S. la réalisation de trois ouvertures en sous œuvre, à savoir :

- deux ouvertures dans le gros de mur communiquant avec l'immeuble situé ...,
- une ouverture en sous œuvre dans le gros de mur communiquant avec l'immeuble situé ...

Elle indiquait avoir obtenue l'autorisation du bailleur M. X et transmettait un descriptif des travaux, le devis et les plans d'exécution établis par M. Z Y, ingénieur structure, ainsi que l'attestation d'assurance de garantie décennale, entreprise de maçonnerie retenue pour effectuer les travaux. En réponse du 17 mars 2017, la régie S. s'étonnait que les travaux aient été réalisés sans demande d'autorisation en bonne et due forme et précisait que si le bailleur qui avait eu écho d'une seule ouverture 'n'était pas réfractaire au principe même de ces travaux' c'était sous réserve que les demandes aient été faites en amont dans les règles de l'art. Elle sollicitait la communication des 'autorisations écrites sans réserve des deux autres immeubles concernés' et un justificatif de l'assurance dommages ouvrage Le 5 avril 2017, l'huissier mandaté par le bailleur a constaté les travaux en cours et les ouvertures réalisées. Aux termes d'un courrier du 18 juillet 2017, le bailleur, par l'intermédiaire de la régie S., a indiqué que son autorisation pourrait être donnée sous les conditions cumulatives de transmission des 'autorisations écrites et sans réserves des deux autres immeubles concernés et de la fixation du loyer à la somme de 50.000 euros H. T. hors charges avec effet rétroactif

au 5 avril 2017, date du constat des travaux. Par lettre du 2 novembre 2017, la régie S. rappelait que tant que les immeubles voisins n'avaient pas approuvé et validé les travaux par écrit, le bailleur maintiendrait son refus et que si la société X obtenait cette autorisation, il serait disposé à donner son accord 'sous réserve de la signature d'un avenant révisant le loyer' avec effet rétroactif. Elle rappelait le 16 janvier 2018 à la société X être en attente des accords écrits obtenus de ses voisins avant d'entamer les discussions sur les conditions de son autorisation. Par lettre du 16 mars 2018, la Régie S. rappelait l'absence depuis plus d'un an de toute autorisation écrite, et indiquait que ces éléments étaient nécessairement préalables aux discussions sur les conditions de l'autorisation. Par lettre du 10 avril 2018, il a été communiqué à la Régie S. le procès verbal de l'assemblée générale de la copropriété de l'immeuble situé ..., s'étant tenue le 30 mars 2018, ratifiant a posteriori les travaux. Par lettre du 25 mai 2018, la régie S. indiquait à la société X avoir constaté la présence de caquettes et autres encombrants dans le hall commun de l'immeuble et lui rappelait l'interdiction d'entreposer des déchets dans cette partie commune de l'immeuble. La Société Y a fait délivrer le 13 juillet 2018 à la société X un commandement, visant la clause résolutoire, d'avoir à respecter les clauses du bail et de justifier d'une assurance. Il était visé les trois ouvertures pratiquées sans autorisation, la présence de marchandises entreposées dans les parties communes, le non respect de l'interdiction de fumer dans les parties communes, et l'absence de production d'une attestation d'assurance depuis 2014. Il était demandé à la société X de respecter les clauses du bail susvisées et de remettre en état le local commercial conformément à son état d'origine, de reboucher les trois ouvertures réalisées sans autorisation du bailleur.

Après avoir fait effectué des constats de l'état des lieux, la SCI Y a saisi le président du tribunal de grande instance de Lyon par acte du 27 septembre 2018, aux fins de voir :

- Constater la résiliation du bail et ordonner l'expulsion de la société X,
- Enjoindre la société X de rétablir le local commercial loué dans son état d'origine et obturer les trois ouvertures réalisées sans autorisation sous astreinte de 500 euros par jour de retard,
- Condamner la Société X au remboursement des constats d'huissier et à payer la somme de 5.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.
- Par ordonnance du 3 décembre 2018, rectifiée par décision du 4 mars 2019, le président du tribunal de grande instance de Lyon a:
 - Dit que le commandement avait été délivré de mauvaise foi et se trouve donc nul,
 - Condamné la SCI Y aux dépens et à payer à la société X la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, Par déclaration enregistrée au greffe de la cour, la SCI Y a interjeté appel de cette décision.

Aux termes de ses dernières conclusions, la SCI Y demande à la cour d'infirmier l'ordonnance déferée et statuant de nouveau, de:

- Constater que le commandement visant la clause résolutoire signifié le 13 juillet 2018 de parfaite bonne foi, est resté sans effet dans le mois qui a suivi et reste toujours sans effet au jour de la signification des conclusions,
- Enjoindre la société X de rétablir le local commercial loué dans son état d'origine et à obturer les trois ouvertures réalisées sans son autorisation, sous la direction d'un architecte et d'un bureau d'études avec justificatif des assurances décennales et dommages ouvrage nécessaires pour les travaux, sous astreinte de 1.000 euros par jour de retard qui prendra effet à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la signification de la décision d'appel à venir,

- Constater la résiliation de plein droit du bail portant sur les locaux loués à la société X, situé ..., ...
- Ordonner l'expulsion immédiate des lieux de la société X ayant son siège ..., ... ainsi que celle de tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique, - Condamner la société X au paiement d'une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer, à compter de l'ordonnance de référé à venir,
- Condamner la société X au remboursement des huit factures de constat d'huissier, effectués entre avril 2017 et septembre 2018,
- Condamner la société X à lui payer la somme de 6.000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance incluant le coût du commandement de respecter les clauses du bail signifié le 13 juillet 2018.

Aux termes de ses dernières conclusions signifiées le 2 septembre 2019, la SARL X demande à la cour:

A titre principal,

- De confirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance déferée, A titre subsidiaire, - De suspendre les effets de la clause résolutoire du bail,
- De lui octroyer un délai de 24 mois pour remettre dans leur état d'origine les locaux loués, En toute hypothèse,
- De condamner la SCI Y aux entiers dépens de l'instance et à lui payer la somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Il est expressément renvoyé aux dernières conclusions déposées par les parties pour l'exposé exhaustif de leurs moyens et prétentions.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes des articles 808 et 809 du code de procédure civile, le juge des référés peut, dans tous les cas d'urgence, ordonner toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend et même en présence d'une contestation sérieuse, il peut prescrire les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Il peut en outre en application de l'alinéa 2 de l'article 809 du code de procédure civile, sans avoir à constater l'urgence, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. Il en résulte que les dispositions de l'article L.145-41 du code de commerce disposant que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux, permettant au juge des référés, si la validité du commandement n'est pas sérieusement contestée, de constater l'acquisition de la clause résolutoire et d'en tirer les conséquences.

En l'espèce la signification du commandement litigieux a été précédée d'échanges entre les parties mettant en évidence que le bailleur avait été informé du projet de travaux de la société X et ne s'y était pas opposé au moins pour une ouverture. Si la société X n'a pas attendu d'avoir obtenu l'autorisation écrite de son bailleur pour effectuer les ouvertures litigieuses et a ainsi contrevenu aux dispositions du bail, il convient de relever que pour accepter de donner son autorisation, la SCI Y a exigé non seulement des garanties juridiques et techniques

légitimes mais en outre une augmentation du loyer prévu au bail. Les termes du courrier susvisé du 18 juillet 2017, sont en effet dépourvus de toute ambiguïté sur ce point et si les courriers postérieurs des 2 novembre 2017, 16 janvier 2018 et 16 mars 2018 ne fixent plus d'exigence concernant le montant de l'augmentation du loyer, ils mentionnent expressément que les garanties juridiques et techniques susvisées ne sont qu'une des conditions exigées par le bailleur dont l'accord envisagé est conditionné à la signature d'un avenant révisant le loyer avec effet rétroactif. La subordination de l'accord du bailleur pour la réalisation de travaux à une augmentation de loyer a pour effet d'éluder les dispositions d'ordre public relatives au renouvellement du bail commercial et à la fixation du prix du loyer renouvelé. Il en résulte que la validité du commandement délivré à la société X, même s'il contient d'autres griefs, se heurte à une contestation sérieuse qu'il n'appartient pas au juge des référés de trancher. La décision déferée doit donc, par substitution de motifs, être confirmée en ce qu'elle n'a pas constaté le jeu de la clause résolutoire, condamné la SCI Y aux dépens et à payer à la société X la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. La SCI Y sera condamnée aux dépens d'appel et à payer à la société X la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais engagés devant la cour.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme la décision déferée et dit n'y avoir lieu à référé, Condamne la SCI Y aux dépens qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, Condamne la SCI Y à payer à la société X la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.