

COPIE EXECUTOIRE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE POITIERS

3ème Chambre Civile

ARRÊT DU 23 JUILLET 2014

ARRÊT N° 325

R.G : 13/02410

HC/RB

SCI PEN EN ER HUEN

C/

SARL LE GRAND LARGE  
SARL AROSYL

Numéro d'inscription au répertoire général : 13/02410

Décision déferée à la Cour : Ordonnance de référé du 11 juin 2013 rendue par le Juge des Référés du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE.

APPELANTE :

**SCI PEN EN ER HUEN**

dont le siège social est situé 154, avenue des Dunes  
17940 RIVEDOUX-PLAGE

prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

ayant pour avocat postulant la SELARL BROSSY, avocat au barreau de LA ROCHELLE

ayant pour avocat plaçant Me Patrice BROSSY, avocat au barreau de LA ROCHELLE

INTIMÉES :

**1°) SARL LE GRAND LARGE**

exerçant sous le nom commercial "LE GRAND LARGE-RIVOTEL"  
dont le siège social est situé 154, avenue des Dunes  
17940 RIVEDOUX-PLAGE

prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

**2°) SARL AROSYL**

dont le siège social est situé 154, avenue des Dunes  
17940 RIVEDOUX-PLAGE

prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

ayant pour avocat postulant Me Cindy LAMPLE-OPERE, avocat au barreau de POITIERS

ayant pour avocat plaçant Me Brice GIRET, avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT



7

And Brosse

**COMPOSITION DE LA COUR :**

L'affaire a été débattue le 15 Avril 2014, en audience publique, devant la Cour composée de :

**Monsieur Michel BUSSIERE, Président**  
**Monsieur Claude PASCOT, Conseiller**  
**Madame Hélène CADIET, Conseiller**

qui en ont délibéré

**GREFFIER, lors des débats : Monsieur Lilian ROBELOT,**

**ARRÊT :**

**- CONTRADICTOIRE**

- Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile,

- Signé par Monsieur Michel BUSSIERE, Président et par Monsieur Lilian ROBELOT, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*\*\*

**LA COUR**

Suivant contrat du 29 décembre 2011, la société Tremiere Investissements, Philippe Lebeucher, Annie Tricotelle, Gaëtan Lucas, Corinne Dufau et Nicolas Roger ont cédé à la société Arosyl la propriété de 150 parts sociales représentant la totalité des titres formant le capital social de la société Le Grand Large

Cet acte rappelait l'existence d'un bail commercial signé entre la Société civile immobilière Pen En Er Huen et la société Le Grand Large portant sur les locaux exploités par cette société qui comprenaient une piscine, ce bail étant renouvelé pour une nouvelle durée de 9 ans à compter du 1er janvier 2012

Les cédants s'étant engagés à maintenir en bon état de fonctionnement, d'entretien et de réparations les locaux, mobilier, matériels et installations et à prendre en charge les réparations nécessaires à la remise en état de la piscine, la société Arosyl qui se plaignait de la persistance de désordres a fait assigner les cédants en référé expertise par acte du 22 novembre 2012

Par ordonnance en date du 21 décembre 2012, le juge des référés a ordonné une mesure d'expertise confiée à M. Puisals

Un second sinistre relatif à des infiltrations par la toiture a motivé une procédure de référé-expertise à l'encontre des mêmes cédants qui garantissaient les locaux clos et couverts ; M. Aubert a été désigné par ordonnance du 9 avril 2013



Le 21 février 2013, la Société civile immobilière Pen En Er Huen a fait signifier à la société Le Grand Large un commandement visant la clause résolutoire et notamment d'avoir à respecter l'article 5.2 du bail concernant les réparations locatives comprenant la réfection des couvertures, toitures et gros murs, de la piscine

Invoquant l'existence de contentieux en cours relatifs aux désordres, les sociétés Le Grand Large et Arosyl ont sollicité la suspension des effets de la clause résolutoire du bail commercial par exploit délivré en date du 20 mars 2013 devant le juge des référés du tribunal de grande instance de la Rochelle

Par décision contradictoire du 11 juin 2013, le juge des référés, a :

- constaté que la clause résolutoire ne peut être considérée comme acquise en l'état
- dit dès lors n'y avoir pas lieu à référé sur la demande en suspension de ladite clause résolutoire
- rejeté toute autre demande
- laissé à chacune des parties la charge des dépens

Par déclaration enregistrée au greffe le 5 juillet 2013, la Société civile immobilière Pen En Er Huen (l'appelante) a relevé appel de la décision à l'encontre de la Sarl le grand Large et de la Sarl Arosyl demande dans ses écritures en date du 3 octobre 2013 :

- prononcer la nullité de l'ordonnance et subsidiairement la réformer,
- statuant à nouveau, rejeter l'ensemble des demandes, fins et conclusions de la société Le Grand Large et de la société Arosyl
- condamner la société Le Grand Large à lui payer la somme de 3.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile
- condamner la société Le Grand Large aux dépens y compris le coût du commandement, lesquels seront recouverts par Maître Patrice Brossy membre de la Sclari Brossy, avocat aux offres de droit

La Sarl Le Grand Large et la Sarl Arosyl (les intimés) demandent dans des écritures en date 25 novembre 2013 de :

- Vu les dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce,
- déclarer la Société civile immobilière Pen En Er Huen mal fondée en son appel
- en conséquence, la débouter de l'intégralité de ses demandes et confirmer l'ordonnance
- à titre subsidiaire, si la Cour venait à réformer l'ordonnance entreprise, prendre acte qu'il est formulé les plus expresses réserves quant à la validité du commandement délivré à la Société Le Grand Large, à la requête de la Société civile immobilière Pen En Er Huen, suivant exploit d'huissier en date du 21 février 2013
- ordonner la suspension des effets de la clause résolutoire du bail commercial jusqu'à l'issue des litiges ayant donné lieu à l'organisation des opérations d'expertise actuellement en cours
- En tout état de cause condamner la Société civile immobilière Pen En Er Huen à payer à la Sarl Le Grand Large la somme de 3.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de la Sclari Beauchard Bodin Demaison Garrigues Giret Hidreau Lefevre

Il est expressément référé aux écritures des parties pour plus ample exposé des faits des moyens et prétentions

L'ordonnance de clôture a été rendue le 18 mars 2014





**SUR CE.**

La recevabilité de l'appel n'est pas contestée

**1/ Sur la nullité de l'ordonnance**

Il est reproché au juge des référés d'avoir statué ultra petita. En constatant que la clause résolutoire ne peut être considérée comme acquise en l'état alors que la Société civile immobilière Pen En Er Huen n'a pas demandé que l'acquisition de la clause résolutoire soit constatée mais sollicité le rejet des demandes de suspension des effets de la clause et alors que les sociétés Le Grand Large et Arosyl n'avaient pas contesté le bien fondé du commandement visant la clause résolutoire en date du 21 février 2013, le premier juge qui néanmoins précise que "le preneur ne conteste pas ne pas avoir procédé aux réparations concernant la toiture et la piscine", a statué au delà de la demande des parties ; il convient de réformer la décision en application des dispositions de l'article 5 du code de procédure civile et de prononcer la nullité de l'ordonnance entreprise

**2/ Sur la demande de suspension**

La question des relations cédant-cessionnaire (Le Grand Large et Arosyl) est distincte des relations bailleur-preneur (Société civile immobilière Pen En Er Huen et Sarl Le Grand Large), la Société civile immobilière Pen En Er Huen n'étant pas à la cession

Il n'est pas contesté que la société Le Grand Large a pris les locaux loués en l'état. De plus aux termes du bail la liant à la Société civile immobilière Pen En Er Huen, la société Le Grand Large est tenue de toutes les réparations ainsi que le stipule l'article 5-2 au paragraphe "entretien réparations du bail" : *1 / Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien visées à l'article 1754 du Code Civil, s'obligeant également à exécuter et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil (réfection des couvertures et gros murs)*

La Société civile immobilière Pen En Er Huen est donc fondée à contraindre son preneur de respecter ses obligations et ce faisant, il ne peut être affirmé que le bailleur, qui n'a fait que protéger ses droits, n'a pas agi de bonne foi

L'intimée qui demande en application des articles L. 145-41 du Code de Commerce de suspendre les effets de la clause résolutoire du contrat de bail commercial n'explicité pas les conditions de sa libération alors qu'en réalité sa demande s'apparente à un sursis à statuer dans l'attente des procédures en cours, qui n'a pas lieu d'être dès lors que les procédures d'expertise en cours sont sans incidence sur les obligations du preneur dans ses relations avec le bailleur

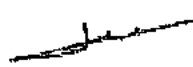
Succombante en ses demandes de suspension, la Sarl Le Grand Large sera condamnée aux dépens d'instance et d'appel

**PAR CES MOTIFS**

Statuant après en avoir délibéré, publiquement et en dernier ressort, en matière civile et par décision contradictoire

Déclare l'appel principal recevable et le dit fondé

Annule l'ordonnance en toutes ses dispositions et statuant à nouveau



Déboute la société Le Grand Large de sa demande de suspension des effets de la clause résolutoire et du surplus de ses demandes

Condamne la société Le Grand Large à payer à la Société civile immobilière Pen En Er Huen la somme de 3.000 € (trois mille) euros par application de l'article 700 du code de procédure civile

Condamne la société Le Grand Large aux dépens d'instance et d'appel y compris le coût du commandement, autorise Me Patrice Brossy à les recouvrer conformément à l'article 699 du code de procédure civile

LE GREFFIER,



LE PRÉSIDENT,



En conséquence, la République Française mande et ordonne, à tous Huissiers de justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution.

A tous Procureurs Généraux et Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi les présentes ont été multipliées de sceau de Tribunal

POUR COPIE EXÉCUTOIRE

Déclarée par nous, Greffier du Tribunal de Commerce de Poitiers

De Poitiers, le 14/05/2010.

