

Texte de la décision

R.G : 10/01985

Décision du
Tribunal de Grande Instance de LYON
Référé
du 08 mars 2010

RG : 10.206
ch no

AD SPORTS ET LOISIRS

C/

SCI LES MIGALONS

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRET DU 21 Juin 2011

APPELANTE :

SAS AD SPORTS ET LOISIRS
représentée par ses dirigeants légaux
Rue de la Paix
69700 GIVORS

représentée par la SCP AGUIRAUD NOUVELLET, avoués à la Cour

assistée de Me DESPLACES, avocat au barreau de LYON

INTIMÉE :

SCI LES MIGALONS
représentée par ses dirigeants légaux
1 rue du Serment du Jeu de Paume
42000 SAINT ETIENNE

représentée par la SCP BAUFUME - SOURBE, avoués à la Cour

assistée de Me Yves CLERGUE, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : 25 Mars 2011

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 06 Avril 2011

Date de mise à disposition : le 24 Mai 2011, prorogé au 21 Juin 2011

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Pascal VENCENT, président
- Dominique DEFRASNE, conseiller
- Catherine ZAGALA, conseiller

assistés pendant les débats de Nicole MONTAGNE, greffier.

A l'audience, Catherine ZAGALA a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Arrêt contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Pascal VENCENT, président, et par Nicole MONTAGNE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

Par bail commercial du 2 septembre 2002, la SCI LES MIGALONS a donné en location à la société AD SPORTS ET LOISIRS exerçant son activité sous l'enseigne INTERSPORT des locaux commerciaux et dépendances situés à GIVORS.

Le loyer annuel initialement fixé à 137.204,00 € HT a été porté à 230.569,00 € par avenant du 10 janvier 2007, en raison de la réalisation par le bailleur, de travaux d'agrandissement à la demande du locataire.

Le bail comportait notamment une disposition selon laquelle le preneur autorisait le bailleur à utiliser un panneau de 4X3m se trouvant sur la parcelle louée à l'effet d'y effectuer toute publicité de son choix, étant précisé que les trois autres panneaux 4X3m implantés sur le parking de la parcelle louée étaient réservés à l'usage du locataire.

Suite à un procès-verbal d'infraction concernant l'implantation de ces panneaux et à une mise en demeure qui lui a été adressée par arrêté préfectoral du 2 décembre 2008, la SCI LES MIGALONS a retiré les quatre panneaux litigieux, remplacé l'un d'eux par un totem de 6m² conforme aux dispositions réglementaires et en a conservé l'usage.

La société AD SPORTS ET LOISIRS a saisi le juge des référés par acte du 8 janvier 2010 aux fins de voir ordonner sous astreinte à la SCI LES MIGALONS, de retirer le panneau publicitaire installé sans autorisation dans le périmètre des locaux et de procéder au remplacement de huit lanterneaux vétustes et présentant des défauts d'étanchéité majeurs.

La SCI LES MIGALONS s'opposait à ces prétentions et demandait au juge des référés à titre reconventionnel de

condamner la société AD SPORTS ET LOISIRS à procéder à la peinture extérieure du bâtiment dont la réfection lui est imposée tous les dix ans aux termes des dispositions du bail et au remplacement des bardages détériorés.

Vu la décision rendue le 8 mars 2010 par le juge des référés du tribunal de grande instance de LYON ayant :

- débouté la société AD SPORTS ET LOISIRS de ses demandes,
- ordonné à la société AD SPORTS ET LOISIRS de refaire les peintures extérieures du bâtiment loué depuis le 2 septembre 2002 et ce dans un délai six mois suivant la signification de sa décision,
- dit n'y avoir lieu de prononcer une astreinte,
- débouté la SCI LES MIGALONS du surplus de sa demande reconventionnelle,
- condamné la société AD SPORTS ET LOISIRS à payer à la SCI LES MIGALONS la somme de 450,00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Vu l'appel formé le 17 mars 2010 par la société AD SPORTS ET LOISIRS,

Vu les conclusions de la société AD SPORTS ET LOISIRS signifiées le 27 janvier 2011,

Vu les conclusions de la SCI LES MIGALONS signifiées le 16 mars 2011,

Vu l'ordonnance de clôture du 25 mars 2011.

La société AD SPORTS ET LOISIRS demande à la cour, réformant l'ordonnance entreprise:

- de dire que la signalétique installée par la SCI LES MIGALONS en avant du bâtiment loué constitue un trouble manifestement illicite qu'il convient de faire cesser,
- d'ordonner le retrait de cette signalétique sous astreinte de 300,00 € par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir,
- de lui donner acte de ce qu'elle se réserve la possibilité d'agir à l'encontre de la SCI LES MIGALONS en réparation de son préjudice,
- de dire et juger que la demande de remplacement des lanterneaux vétustes et reprise des couvertines était justifiée et que son exécution par la SCI LES MIGALONS en cours de procédure est satisfaisante,
- de rejeter la demande reconventionnelle de la SCI LES MIGALONS,
- de condamner la SCI LES MIGALONS au paiement de la somme de 2.000,00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La SCI LES MIGALONS demande à la cour :

- de confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a débouté la société AD SPORTS ET LOISIRS de ses demandes,
- de la réformer partiellement en ce qui concerne sa demande reconventionnelle,
- de condamner la société AD SPORTS ET LOISIRS à procéder dans le délai de quinze jours suivants la signification de la décision à intervenir à la reprise complète des peintures extérieures du bâtiment, conformément aux dispositions du bail, ainsi qu'au remplacement des bardages détériorés, se trouvant sur l'agrandissement du bâtiment existant et la condamner à réaliser lesdits travaux, à l'expiration du délai ci-dessus visé sous astreinte de 500,00 € par jour de retard,
- de condamner la société AD SPORTS ET LOISIRS au paiement d'une indemnité de 3.000,00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il résulte de articles 808 et 809 du code de procédure civile que le président du tribunal de grande instance statuant en référé 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 que 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, 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.

Sur la demande principale :

En ce qui concerne le panneau publicitaire :

Il n'est pas contesté qu'à la signature du bail, quatre panneaux publicitaires étaient implantés sur le tènement immobilier loué, et que la SCI LES MIGALONS a été contrainte de procéder à l'enlèvement de ces panneaux non conformes à la réglementation.

Le bail prévoyait que la SCI LES MIGALONS était autorisée à utiliser un de ces panneaux d'indication pendant toute la durée des relations contractuelles, sans aucune précision ou limite sur l'emplacement du panneau qui lui était réservé.

Si la SCI LES MIGALONS a fait installer le nouveau panneau à un emplacement différent de celui qu'elle utilisait initialement, il convient de relever que l'emplacement retenu ne contrevient à aucune disposition contractuelle et que le nouveau panneau, plus étroit et d'une surface inférieure aux panneaux initiaux ne génère aucune gêne supplémentaire pour le locataire. Il n'existe donc, ainsi que l'a relevé le premier juge, aucun trouble manifestement illicite justifiant d'ordonner le retrait de cette signalétique.

En ce qui concerne les lanterneaux :

Alors que le juge des référés a relevé à juste titre l'absence d'éléments démontrant la persistance des désordres imputables à la vétusté des lanterneaux postérieurement à l'intervention de la société E.CO.BA, il résulte des conclusions des parties, que des travaux ont été effectués au cours de la procédure par la SCI LES MIGALONS.

La société AD SPORTS ET LOISIRS les jugeant satisfaisants, sa demande initiale tendant à contraindre la SCI LES MIGALONS à effectuer ces travaux est désormais sans objet.

Sur la demande reconventionnelle :

Il n'est pas contestable que les dispositions contractuelles imposent au locataire de refaire les peintures extérieures tous les six ans sans que puisse être exigé au préalable de la part du propriétaire de procéder au remplacement des bardages de la partie ancienne du bâtiment.

La SCI LES MIGALONS était donc fondée à demander au juges des référés de condamner la société AD SPORTS ET LOISIRS à faire procéder à ces travaux de peinture, et il n'apparaît pas nécessaire d'assortir cette obligation d'une astreinte ainsi qu'en a décidé le premier juge.

La SCI LES MIGALONS qui fait état d'une dégradation du bardage du nouveau bâtiment est en revanche mal fondée à prétendre obtenir en cours d'exécution du bail de travaux de remise en état des lieux loués.

Il convient donc de confirmer la décision entreprise en toutes ces dispositions et, y ajoutant de condamner la société AD SPORTS ET LOISIRS au paiement de la somme de 1.500,00€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Déclare la société AD SPORTS ET LOISIRS recevable en son appel,

Confirme le jugement en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne la société AD SPORTS ET LOISIRS au paiement de la somme de 1.500,00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la société AD SPORTS ET LOISIRS aux dépens qui seront distraits au profit de l'avoué de son adversaire conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La greffière Le président