

# Texte de la décision

COUR D'APPEL DE FORT DE FRANCE

ARRÊT No

R.G : 11/00294

SOCIÉTÉ IMERA SCI

C/

SOCIÉTÉ TORII EXPRESS SARL

CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU 06 JUILLET 2012

Décision déferée à la cour : Ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance de FORT-DE-FRANCE, en date du 25 Mars 2011, enregistrée sous le no 10/00444

APPELANTE :

SOCIÉTÉ IMERA SCI, représentée par son représentant légal  
14/16 Rue Toussaint Louverture et Gouverneur Ponton  
97200 FORT-DE-FRANCE

Représentée par Me Pierre DEBRAY de la SELARL PH DEBRAY, avocats au barreau de MARTINIQUE

INTIMÉE :

SOCIÉTÉ TORII EXPRESS SARL  
41 Rue du Professeur Raymond Garcin - Route de Didier  
97200 FORT-DE-FRANCE

Représentée par Me Sylvie CALIXTE, avocat au barreau de MARTINIQUE

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 910 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 04 Mai 2012, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme GOIX, Présidente de chambre, chargée du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Présidente : Mme GOIX, Président de chambre  
Assesseur : Mme SUBIETA-FORONDA, Conseillère  
Assesseur : Mme DERYCKERE, Conseillère

Les parties ont été avisées de la date du prononcé de l'arrêt fixée au 6 Juillet 2012

GREFFIER, lors des débats : Mme RIBAL,

ARRÊT :

Contradictoire  
prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile ;

EXPOSE DU LITIGE :

Par ordonnance du 25 mars 2011 à laquelle il convient de se référer quant à l'exposé des faits et de la procédure, le juge des référés du tribunal de grande instance de Fort-de-France a ordonné à la SCI IMERA de procéder aux travaux de reprise des parties en bois endommagées par les termites et les champignons et ce sous astreinte de 200 € par jour de retard, a condamné la même SCI à verser 5.000 € avec intérêt au taux légal à compter du 1er septembre 2011 et 700 € à titre de frais irrépétibles à la SARL TORII EXPRESS et au débouté de sa demande reconventionnelle.

La SCI IMERA a interjeté appel le 21 avril 2011.

La clôture a été fixée au 4 mai 2012.

#### PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :

Dans ses dernières écritures du 01 février 2012, l'appelante conclut au rejet de la demande de radiation présentée par incident par l'intimée sur le fondement de l'article 526 du code de procédure civile, sollicite 2.500 € HT au titre de l'article 700 du code de procédure civile avec le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

A l'appui de ses prétentions, elle soutient que la non-exécution de l'ordonnance du 25 mars 2011 ne lui est pas imputable, ayant été mise, par l'intimée, dans l'impossibilité d'accéder aux locaux concernés par les travaux.

Sur le fond, elle estime qu'il existe une contestation sérieuse sur l'interprétation du bail liant les parties (entretien - réparations - termites) et que l'urgence n'est pas prouvée. Elle estime nécessaire une mesure d'instruction pour déterminer l'origine des dégâts et les mesures à entreprendre.

Elle conclut en tout état de cause à la main levée de l'astreinte fixée dans l'ordonnance entreprise ou sa réduction, l'estimant injustifiée ; enfin, elle soutient que la preuve d'une procédure abusive n'est pas rapportée.

Par conclusions du 15 septembre 2011, la SARL TORII EXPRESS demande au conseiller de la mise en état la radiation de l'affaire pour non-exécution de l'ordonnance du 25 mars 2011 sur le fondement de l'article 526 du code de procédure civile ; au fond, elle conclut à la confirmation de l'ordonnance déferée, sollicite l'autorisation de consigner les loyers dus sur le compte CARPA de son conseil jusqu'à la cessation du trouble dont il est demandé réparation ; elle conclut au débouté de la demande reconventionnelle de la SCI IMERA sollicite 1000 € à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive, 3000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et la condamnation de la SCI aux dépens.

A l'appui de ses prétentions, elle soutient que les dommages causés à l'immeuble à cause des termites ne permet pas d'assurer le couvert et qu'il incombe au propriétaire d'y remédier ; elle ajoute qu'il n'y a aucune contestation sérieuse quant au contrat de bail et à son interprétation et que l'urgence est caractérisée par les infiltrations d'eau consécutives à des fortes pluies ; elle précise qu'elle n'a nullement fait obstruction à la réalisation des travaux, s'étant limitée à respecter les règlements administratifs préalables et nécessaires avant tout chantier.

## SUR QUOI

### 1) - SUR LA DEMANDE DE RADIATION :

Aux termes de l'article 526 du code de procédure civile, lorsque l'exécution provisoire est de droit, le premier président ou dès qu'il est saisi, le conseiller de la mise en état, en cas d'appel, peut décider, à la demande de l'intimée et après avoir recueilli les observations des parties, la radiation du rôle de l'affaire lorsque l'appelant ne justifie pas avoir exécuté la décision frappée d'appel, à moins qu'il lui apparaisse que l'exécution serait de nature à entraîner des conséquences manifestement excessives ou que l'appelant est dans l'impossibilité d'exécuter la décision.

En l'espèce la saisine du conseiller de la mise en état n'est pas possible puisque la présente procédure relève des dispositions de l'article 905 du code de procédure civile où il n'y a pas d'instruction sous le contrôle d'un conseiller de la mise en état ; seule la saisine du premier président étant possible, la cour doit se déclarer incompétente.

### 2) - SUR LA DEMANDE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX :

Conformément aux dispositions de l'article 1719 du Code civil et de l'article 1720 du même code, le bailleur doit donner au locataire la possibilité de jouir de la chose louée et doit maintenir le locataire en jouissance paisible d'une chose en état d'être utilisée ; cette obligation est de la nature même du contrat de bail, c'est-à-dire qu'elle pèse sur lui, même si elle n'a pas été expressément stipulée ;

En l'espèce, le bail liant les parties énonce : «le bailleur aura à sa charge les réparations afférentes... au rétablissement des couvertures entières» ; aussi c'est par des motifs exacts et pertinents que le premier juge a relevé que la rénovation de la toiture incombait au bailleur ; en effet, l'examen du seul document contractuel sous-seing privé opposable aux parties énonce au paragraphe «termes «les parties déclarent en faire leur affaire personnelle » ; aussi, ce sont les obligations générales du bailleur et du preneur qui sont bien applicables, aucune équivoque ne pouvant être invoquée par l'appelante ; or, il résulte des constatations des hommes de l'art, non remises en cause par l'appelante et justement relevées par le premier juge, qu'il est évident que la dégradation de la toiture du bâtiment loué rongé par des insectes xylophages met en péril le clos et le couvert ; ces grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil incombent au bailleur, afin d'assurer la pérennité du couvert et sont urgentes ; toutefois, leur réalisation dans un local commercial justifie les demandes préalables de l'intimée quant à la mise en place du chantier (déclaration d'ouverture - attestation d'une assurance ...). Le retard dans leur exécution, (retard qui a conduit au recours en justice) n'est donc pas imputable au preneur ; c'est donc à bon droit que le premier juge a assorti l'obligation de faire les grosses réparations mises à la charge du bailleur d'une astreinte ; la décision déférée sera donc confirmée à la fois sur l'obligation par le bailleur de faire les grosses réparations et ce selon les modalités de l'astreinte prévue à la décision déférée, compte tenu de l'urgence.

La demande de consignation des loyers par le preneur, ne mettant pas fin à l'obligation mise à sa charge dans le cadre du bail sera déclarée fondée ;

L'intimée ne justifiant pas en quoi l'appelante aurait fait dégénérer en abus son droit d'agir sera déboutée de sa demande au titre de la procédure abusive.

L'appelant, succombant, sera déboutée de sa demande basée sur l'article 700 du code de procédure et supportera la

charge des dépens ainsi qu'une somme au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS :

Par arrêt contradictoire :

Se déclare incompétent pour statuer sur la demande de radiation basée sur l'article 526 du code de procédure civile.

Confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance du 25 mars 2011.

Y ajoutant :

Autorise la SARL TORII EXPRESS à consigner les loyers dus à la SCI IMERA sur le compte CARPA de son conseil jusqu'à la réalisation des réparations ordonnées.

Rejette toute autre demande.

Condamne la SCI IMERA à verser à la SARL TORII EXPRESS 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Signé par Mme GOIX, présidente de chambre, et par Mme RIBAL, greffier, auquel la minute a été remise.