

24 janvier 2024  
Cour d'appel de Lyon  
RG n° 22/07926

8ème chambre

Texte de la décision

Entête

N° RG 22/07926 - N° Portalis DBVX-V-B7G-OUKA

Décision du Président du TJ de LYON en référé du 07 novembre 2022

RG : 22/01724

S.C.I. SINE

C/

S.A.S.U. AZ FITNESS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRÊT DU 24 Janvier 2024

APPELANTE :

La SCI SINE, SCI immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 480 498 633, dont le siège social est sis [Adresse 2], représentée par son dirigeant légal en exercice

Représentée par Me Laurence CELERIEN, avocat au barreau de LYON, toque : 788

INTIMÉE :

La société AZ FITNESS exerçant sous l'enseigne L'APPART FITNESS, SASU au capital de 10 000, immatriculé au RCS de LYON sous le numéro 899895783, dont le siège social est [Adresse 1] (France), prise en la personne de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Représentée par Me Géraldine HUET de la SELARL SOREL-HUET-LAMBERT MICOUD, avocat au barreau de LYON, toque : 603

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : 14 Novembre 2023

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 14 Novembre 2023

Date de mise à disposition : 24 Janvier 2024

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Bénédicte BOISSELET, président
- Véronique MASSON-BESSOU, conseiller
- Véronique DRAHI, conseiller

assistés pendant les débats de William BOUKADIA, greffier

A l'audience, un membre de la cour a fait le rapport, conformément à l'article 804 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 Bénédicte BOISSELET, président, et par William BOUKADIA, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

## Exposé du litige

\* \* \* \*

Exposé du litige

Aux termes d'un acte de subrogation régularisé le 10 novembre 2020, la société W CLUB LYON VIII a subrogé dans le bénéfice de son bail commercial la société AZ Fitness, qui l'a accepté, à compter du 1er octobre 2021.

Le bailleur, la SCI SINE, a acquiescé à cette subrogation, qui a été faite aux clauses et conditions d'un bail commercial en date du 23 juillet 2010. Ce bail a été renouvelé pour une durée de neuf années à compter du 1er octobre 2019 jusqu'au 1er octobre 2028.

Les locaux loués sont situés [Adresse 1], pour une surface totale de 1500 m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée d'un local. L'activité est celle de salle de sport.

Le loyer est payable par trimestre d'avance, à raison de 34 430,55 €, dont 2 479,60 € de provision pour charges.

Aux motifs que les locaux loués présentaient des infiltrations et qu'elle ne pouvait jouir paisiblement des locaux loués, la société AZ Fitness a, en date du 13 octobre 2022, assigné la SCI SINE devant le juge des référés du Tribunal judiciaire de Lyon aux fins de la voir au principal condamnée à réaliser sous astreinte des travaux de remise en état complète de la toiture des locaux loués, ainsi que la vérification de toute l'installation électrique desdits locaux.

Elle a sollicité également d'être autorisée à consigner ses loyers commerciaux jusqu'à la réalisation des travaux, que la SCI soit condamnée à lui payer la somme provisionnelle de 68.861 € à valoir sur le préjudice de jouissance subi et qu'il soit ordonné sous astreinte à la SCI de lui communiquer les quittances de loyer avec ventilation des charges incombant au bailleur et au preneur.

La SCI SINE n'a pas comparu.

Par ordonnance du 7 novembre 2022, le Juge des référés du Tribunal Judiciaire de Lyon a :

ordonné à la SCI de réaliser les travaux de remise en état de la toiture des locaux donnés à bail à la société AZ Fitness ainsi que de vérifier l'installation électrique de ces locaux en lien avec les dégâts des eaux répétés, sous astreinte de 300 € par jour de retard qui commencera à courir deux mois après la signification de la décision et pour une durée de six mois ;

rejeté la demande d'autorisation de consigner les loyers ;

rejeté la demande relative à la modification de la présentation des quittances de loyer,

rejeté la demande visant à voir le Juge des référés se réserver la liquidation de l'astreinte,

condamné la SCI SINE à payer à la société AZ Fitness la somme provisionnelle de 1 500 € à valoir sur l'indemnisation du préjudice de jouissance,

condamné la SCI SINE à payer à la société AZ Fitness la somme de 1 200 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens.

Le juge des référés a retenu en substance :

qu'un constat d'huissier du 24 juin 2022 justifie les demandes concernant la remise en état de la toiture et la vérification de l'installation électrique ;

qu'il n'y a pas lieu de consigner les loyers dès lors qu'il n'est pas justifié d'une impossibilité d'exploiter ;

que la demande concernant la ventilation des charges doit être rejetée dès lors qu'il n'est pas justifié d'une difficulté à ce titre ;

que la société AZ Fitness subit nécessairement un préjudice de jouissance du fait des infiltrations d'eau dans le local, dont l'indemnisation doit toutefois être limitée à 1 500 € en l'absence de justification d'une réduction du chiffre d'affaires de la société AZ Fitness.

Par déclaration régularisée par RPVA le 29 novembre 2022, la SCI SINE a interjeté appel de cette ordonnance, appel limité aux chefs de jugement expressément critiqués en ce qu'elle a :

ordonné à la SCI SINE de réaliser les travaux de remise en état de la toiture des locaux donnés à bail ainsi que de vérifier l'installation électrique de ces locaux, sous astreinte ;

condamné la SCI SINE à payer au preneur la somme provisionnelle de 1 500 € à valoir sur l'indemnisation du préjudice de jouissance,

condamné la SCI SINE aux dépens et à payer à la société AZ Fitness a somme de 1 200 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Aux termes de ses dernières écritures, régularisées par RPVA le 9 novembre 2023, la SCI SINE demande à la Cour de :

Vu les articles 145-1 et suivants du Code de commerce, Vu l'article 606 du Code civil,

Réformer l'ordonnance du 7 novembre 2022 en ce qu'elle a ordonné à la SCI SINE de réaliser les travaux de remise en état de la toiture des locaux donnés à bail à la société AZ Fitness ainsi que de vérifier l'installation électrique de ces locaux en lien avec les dégâts des eaux répétés, sous astreinte de 300 € par jour de retard ;

Dire et juger que la SCI SINE a procédé à la réfection des travaux de toiture dès le 15 octobre 2022 ;

Dire et juger qu'il n'existe aucun désordre sur l'installation électrique, avéré par une pièce probante versée aux débats ;

Réformer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a condamné la SCI SINE à payer à la société AZ Fitness la somme provisionnelle de 1 500 € à valoir sur l'indemnisation du préjudice de jouissance ;

Confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a rejeté la demande d'autorisation de consigner les loyers ;

Rejeter la demande relative à la modification de la présentation des quittances de loyer ;

Rejeter la demande visant à voir le Juge des référés se réserver la liquidation de l'astreinte ;

Condamner la société AZ Fitness à lui payer la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

La SCI SINE soutient en premier lieu que sa condamnation à réaliser les travaux de remise en état de la toiture sous astreinte n'est aucunement fondée.

Elle indique à ce titre avoir été informée depuis l'été 2021 de problèmes d'infiltrations d'eau par la toiture par le précédent locataire et qu'elle a fait appel à des professionnels pour intervenir.

Elle expose ainsi :

que la SARL PRO POMPAGE a procédé en août 2021 à une inspection télévisée ainsi qu'à un curage du réseau d'eaux pluviales, qu'il résulte de son rapport d'intervention qu'elle n'a relevé aucune anomalie, mais qu'en revanche elle a relevé qu'en périodes de fortes pluies, le réseau de la ville de [Localité 3] n'était pas adapté, évacuait mal les débordements, ce qui entraînait des remontées d'eau pluviales dans les descentes d'eau ;

qu'elle a alors pris contact avec le service de la voirie de [Localité 3], qui ne lui a pas répondu, et que face à son inaction, elle a opté pour une solution alternative ;

qu'ainsi Monsieur [W] est intervenu au mois d'octobre 2022 et a mis en place une noue sur la toiture du bâtiment, ayant vocation à soulager les descentes d'eau dans le cadre des fortes précipitations afin de remédier aux remontées d'eau dues à l'insuffisance des écoulements de la ville ;

que ce dernier, après travaux, a réalisé quatre visites de contrôle entre le 15 octobre et la fin novembre 2022 et a pu constater qu'il n'y avait plus aucune fuite dans le bâtiment.

Elle précise par ailleurs qu'il existe un autre problème sur la toiture, que la société BO SAN, qu'elle a fait intervenir au mois de juin 2022 et qui a effectué des réparations, notamment en changeant plusieurs plaques en fibro-ciment, a constaté de grands trous sur le toit, qui ne peuvent en aucun cas être dus à des phénomènes climatiques et proviennent de dégradations volontaires de la toiture.

Elle fait valoir qu'elle ne saurait être responsable d'actes de malveillance, alors même qu'elle ne dispose pas de la garde de la chose qui appartient au seul preneur, auquel il appartient en outre, aux termes de l'article 8 du bail de ne rien laisser faire qui puisse détériorer les locaux loués.

Elle en déduit que c'est à la seule société AZ Fitness de prendre des dispositions afin d'empêcher toute personne de circuler sur le toit du bâtiment.

Elle ajoute :

que si le conseil de la société AZ Fitness a fait état d'une nouvelle fuite constatée les 21 et 30 décembre 2022, il a joint une photographie sur laquelle on voit clairement que le problème se situe au niveau d'un tuyau d'évacuation d'eau qui est percé ;

que ce désordre n'affecte pas la toiture et ne concerne pas le bailleur à qui incombe les seules grosses réparations au



titre de l'article 606 du Code civil, seul le preneur étant tenu à réparation, ce que confirme l'article 8 du contrat de bail, qui met à sa charge l'obligation de maintenir les lieux loués en bon état d'entretien ;

qu'il en est de même pour la nouvelle fuite signalée par le preneur le 14 mars 2023, qui est en réalité la même et qui semble émaner d'un tuyau percé qui correspondrait à une douche du locataire du premier étage, la société MMA Center, monsieur [W], qui s'est rendu sur place ayant confirmé que cette fuite ne provenait pas de la toiture ;

qu'en tout état de cause, la société AZ Fitness n'établit pas l'origine des infiltrations.

L'appelante soutient en second lieu que rien ne justifiait sa condamnation à faire vérifier toute l'installation électrique, alors qu'aucune pièce versée aux débats par le locataire n'établit l'existence d'un désordre électrique.

L'appelante conteste en dernier lieu l'existence du préjudice de jouissance allégué par le preneur, aux motifs :

que le constat d'huissier du 24 juin 2022 d'une part n'a relevé aucun désordre électrique, et d'autre part, se limite à relever des infiltrations mineures qui n'empêchent aucunement l'exploitation des lieux loués, étant rappelé que ces infiltrations ont cessé compte tenu de la réalisation de la noue réalisée après ce constat ;

que de surcroît, il résulte de l'article 1725 du Code civil que le bailleur n'est pas responsable des troubles occasionnés par un tiers ;

qu'en tout état de cause, à supposé retenu l'existence d'un préjudice de jouissance, il ne pourrait courir que du 24 juin 2022, date du constat d'huissier au 15 octobre 2022, date de la réalisation de la noue.

Aux termes de ses dernières écritures, régularisées par RPVA le 13 novembre 2023, la société AZ Fitness demande à la Cour de :

Vu l'article 835 du Code de procédure civile et les articles 484 et suivants du même code, Vu l'article 1719 du Code civil, Vu les articles L 145-40-2 et R 145-36 du Code de commerce,

Juger recevable l'appel interjeté par la SCI SINE et le juger non fondé ;

Confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a ordonné sous astreinte à la SCI SINE de réaliser des travaux de remise en état de la toiture des locaux donnés à bail ainsi que de vérifier l'installation électrique de ces locaux en lien avec les dégâts des eaux répétés ;

Confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a reconnu le principe de l'indemnisation provisionnelle du préjudice de jouissance subi par la société AZ Fitness ;

Réformant l'ordonnance de référé pour le surplus :

Autoriser la société AZ Fitness à consigner ses loyers commerciaux sur le compte CARPA de la SELARL Sorel Huet Lambert-Micoud à compter de la décision à intervenir ;

Juger que cette consignation ne sera levée que sur décision judiciaire ou sur accord des deux parties, une fois les travaux de remise en état complets de la toiture ainsi que la vérification de toute l'installation électrique ;

Ordonner à la SCI SINE de communiquer à la société AZ Fitness les quittances de loyers avec ventilation des charges incombant au bailleur et au preneur, et production de justificatifs de la taxe foncière pour les années à compter de 2021, sous astreinte de 1 000 € par jour de retard à compter du 5ème jour suivant la signification de l'ordonnance à intervenir ;

Dire que le juge des référés se réserve la faculté de liquider l'astreinte ;

Condamner la SCI SINE à payer à la société AZ Fitness la somme provisionnelle de 68 861 € à valoir sur le préjudice de jouissance subi ;

Confirmer l'ordonnance de référé en ce qu'elle a condamné la SCI SINE à payer à la société AZ Fitness la somme de 1 200 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile pour la procédure de première instance ;

Y ajoutant,

Condamner la SCI SINE à payer à la société AZ Fitness la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile pour la procédure d'appel ;

Débouter la SCI SINE de toutes exceptions, fins et prétentions contraires ;

Condamner la SCI SINE aux entiers dépens de première instance et d'appel, et admettre la SELARL Sorel Huet Lambert-Micoud au bénéfice de l'article 699 du Code de procédure civile.

La société AZ Fitness soutient en premier lieu que la condamnation à réaliser les travaux de remise en état de la toiture et à vérifier l'installation électrique doit être confirmée, faisant valoir :

que les factures des différents intervenants que la SCI SINE a sollicité ne peuvent suffire à démontrer la réalisation des travaux de remise en état complète de la toiture des locaux loués, à usage de salle de sport ;

qu'en effet, postérieurement, un procès-verbal de constat d'huissier a été dressé le 24 juin 2022, prouvant que les désordres d'infiltration d'eau par la toiture et les murs persistent, l'eau coulant même sur l'installation électrique, un nouveau constat réalisé le 24 juillet 2023 le confirmant également ;

que la SCI prétend, sans preuve, que des dégradations volontaires ont été commises sur la toiture ;

que par ailleurs, de nouvelles fuites ont été constatées à plusieurs reprises, notamment les 21 décembre et 30 décembre 2022 ;

que la SCI Sine est propriétaire de tout l'immeuble, lequel présente des fuites d'eau au niveau de la toiture depuis plusieurs années, ce dont atteste le dirigeant de la société MMA Center, locataire de la SCI SINE au premier étage et ce dont le gérant de la SCI SINE a parfaitement connaissance, ce dont elle justifie ;

qu'en réalité, la nullité du contrat d'assurance de la SCI SINE a été prononcée, en raison de fausses déclarations de sinistre pour faire prendre en charge ces désordres au titre de la tempête d'avril 2012, son action à l'encontre de son assureur a été rejetée et également son action visant à voir engager la responsabilité professionnelle de son avocat, ce dont atteste un arrêt de la cour d'appel de Grenoble du 5 octobre 2021.

Elle fait valoir en second lieu que son préjudice de jouissance est bien établi, alors que :

le constat d'huissier prouve la présence d'eau dans les lieux exploités, tant dans l'espace musculation, que dans la salle RPM et dans la pièce « studio de cours collectifs » et établit qu'elle ne peut jouir paisiblement de l'intégralité des locaux, l'installation électrique n'étant pas compatible avec le ruissellement d'eau depuis la toiture ;

la SCI SINE fait un amalgame entre la carence de la ville de Villeurbanne pour les évacuations d'eaux pluviales et le non entretien de la toiture qui, seul incombe à la SCI SINE ;

son préjudice de jouissance doit donc être indemnisé à titre provisionnel à hauteur de la somme de 68 861 €, correspondant à 6 mois de loyers versés.

En troisième lieu, la société AZ Fitness demande à titre incident à être autorisée à consigner les loyers, dès lors que le bailleur est tenu à une obligation de délivrance, par application de l'article 1719 du Code civil, que depuis plus de 18 mois, les travaux réalisés n'ont pas permis de mettre un terme aux infiltrations d'eau par la toiture, et ce jusqu'à ce que les travaux soient effectués.

Elle demande enfin que le bailleur lui communique les quittances de loyer avec ventilation des charges incombant au bailleur et au preneur ainsi que les justificatifs de la taxe foncière à compter de l'année 2021, faisant valoir :

qu'au visa des articles L145-40-2 et L 145-40-2 du Code de commerce, la régularisation des charges doit être régulièrement réalisée et justifiée par le bailleur, par production d'un inventaire précis et limitatif, l'état récapitulatif annuel devant être communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ;

qu'en l'espèce, le récapitulatif annuel démontre qu'y figure la location de 8 places de parking, alors que le bail n'en comporte pas, que par ailleurs il n'est pas justifié que la taxe foncière est calculée au prorata, alors qu'un autre locataire commercial occupe le premier étage.

Il convient de se référer aux écritures des parties pour plus ample exposé, par application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

## Motivation

### MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire, la Cour rappelle qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les demandes des parties tendant à voir la Cour "dire et juger" lorsqu'elles ne constituent pas des prétentions au sens des articles 4, 5, 31 et 954 du Code de procédure civile mais des moyens ou arguments au soutien des véritables prétentions.

I : Sur les travaux de remise en état de la toiture et de vérification de l'installation électrique et les condamnations sollicitées à l'encontre du bailleur au titre des infiltrations

La Cour observe au préalable à la lecture de la décision déférée, que la société AZ Fitness, à l'occasion de son assignation, n'a aucunement développé des moyens au regard d'un des fondements juridiques du référé, que l'ordonnance du 7 novembre 2022 ne fait aucunement référence à ces dispositions et qu'à hauteur d'appel, la société AZ Fitness se limite à citer dans le dispositif de ses écritures l'article 835 du Code de procédure civile.

Il appartient donc à la Cour de resituer les demandes de la société AZ Fitness au regard des dispositions de l'article 835 du Code de procédure civile, au visa duquel elle fonde ses demandes dans le dispositif de ses écritures.

Cet article énonce :

que le président du Tribunal judiciaire peut, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé 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 ;

que dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Sur le fondement de ces dispositions, il appartient à la société AZ Fitness, pour que ses demandes puissent prospérer, de rapporter la preuve soit de l'existence d'un dommage imminent, soit de l'existence d'un trouble manifestement illicite, qui seraient de nature à justifier des mesures conservatoires ou de remise en état appropriées à prévenir le dommage imminent, dans le premier cas, ou à faire cesser le trouble manifestement illicite dans le second cas.

En l'espèce, la société AZ Fitness dénonce des infiltrations dans ses locaux qui proviendraient de la toiture, infiltrations qui seraient régulières depuis qu'elle exploite les locaux, mentionnant également que l'eau coulerait sur l'installation électrique. Elle en déduit, au visa de l'article 1719 du Code civil, que le bailleur a manqué à son obligation de délivrance et de lui procurer une jouissance paisible des lieux loués.

Il lui appartient en conséquence de rapporter la preuve d'une part de l'existence de ces infiltrations et d'autre part qu'elles ont pour origine un manquement du bailleur aux obligations qui lui incombent, ce qui serait en ce cas susceptible de constituer un trouble manifestement illicite, voire un dommage imminent si les infiltrations sont appelées

à se perpétrer.

La Cour après analyse attentive des pièces versées aux débats par les parties, relève :

qu'au début du mois d'août 2021, les canalisations d'évacuation d'eaux pluviales (EP) ont inondé le vestiaire de la société AZ Fitness et que dès le 4 août 2021, la SCI SINE a fait intervenir la société Pro-Pompage, laquelle a indiqué dans son rapport, après avoir effectué un curage et une inspection télévisuelle des canalisations EP, qu'elle ne constatait aucune anomalie s'agissant des canalisations de la SCI SINE et que le sinistre avait pour origine les canalisations de la ville de Villeurbanne, lesquelles, en période de fortes pluies, évacuent mal le débordement des eaux et la surcharge du réseau, leur configuration étant inadaptée ; (Pièce 1 et 2 appelante)

que dès le 2 septembre 2021, la SCI SINE a pris contact avec la mairie de [Localité 3], pour lui signaler la difficulté et lui demander de prendre les dispositions nécessaires ;

que par ailleurs, il existait effectivement des problèmes d'infiltration liés aux plaques en fibro-ciment constituant la toiture des locaux loués par la société AZ Fitness, dont certaines étaient défectueuses ou percées, plaques que le dirigeant de la SCI SINE s'est engagé à remplacer au fur et à mesure, les travaux, confiés à la société Bo-San (Benjamin Boeking) ayant démarré au mois de septembre 2021 ; (Pièce 5 intimée)

que par la suite, la société Bo-San est intervenue à plusieurs reprises sur la toiture du bâtiment mais que son dirigeant a indiqué au mois de juin 2022 que lors de sa dernière intervention, la toiture avait subi des dégradations volontaires sans rapport avec des phénomènes climatiques ; (Pièce 4 Appelante)

que le 24 juin 2022, la société AZ Fitness a fait établir un constat d'huissier, lequel a constaté principalement la présence d'eau au sol (visiblement due aux problèmes liés à la configuration inadaptée du réseau de canalisation de la ville de [Localité 3]), mais également des gouttes d'eau sur un miroir et des auréoles sur le faux plafond dans le studio Cours collectif, ce qui semble ici lié à la toiture ; (Pièce 4 intimée)

que le 28 juin 2022, le dirigeant de la SCI SINE a indiqué au locataire, s'agissant du problème d'engorgement des canalisations de la ville, qu'en l'absence de réponse de la mairie, il avait pris l'initiative de faire poser une noue sur le toit, ce qui permettrait de résoudre la difficulté, et s'agissant de la toiture, que la société Bo-San, qui venait de changer 20 plaques de fibro-ciment sur la toiture, avait constaté des dégradations volontaires sur les plaques en fibro-ciment et qu'il allait en conséquence déposer une plainte auprès des services de police ; (Pièce 5 appelante) ;

que le 12 juillet 2022, le dirigeant de la SCI SINE a déposé plainte pour dégradations volontaires, précisant dans sa déclaration que des individus montaient sur le toit et étaient à l'origine de sa dégradation ;

que le 15 octobre 2022, les travaux concernant la noue ont été finalisés, quatre visites de contrôles réalisées au cours des mois d'octobre et novembre 2022 confirmant qu'il n'existait plus de difficulté sur ce point ; (Pièce 7 appelante)

que les 21 et 30 décembre 2022, puis le 11 mars 2023, de nouvelles fuites ont été signalées par le locataire, mais que Monsieur [W], (qui semble intervenir pour la société Bo-San), dépêché par la SCI SINE pour se rendre sur les lieux a signalé que les fuites ne provenaient pas de la toiture mais d'un tuyau percé provenant du local d'un autre locataire, la société MMA Center ; (Pièce 16 appelante)

que le 22 mars 2023, a été signalé un nouveau dégât des eaux dû à une plaque de la toiture qui se serait envolée (Pièce 21 intimée) ;

qu'un nouveau constat d'huissier a été établi le 24 juillet 2023, constatant notamment des flaques d'eau au sol, des gouttes d'eau sur le miroir et de l'eau qui goutte du plafond à certains endroits ;

que le 27 août 2023, Monsieur [W], qui s'est rendu sur les lieux à la demande de la société AZ Fitness, a déclaré avoir constaté de nouvelles dégradations de plaques, soit cassées ou arrachées, dégâts non imputables selon lui à des conditions de la météo, celui-ci relevant en outre que les locaux de la salle de sport ont été forcés, et précisant également vérifier régulièrement la toiture du bâtiment ;



que le 15 septembre 2023, le dirigeant de la SCI SINE a déposé une nouvelle plainte pour dégradations volontaires auprès des services de police, indiquant dans le corps de sa plainte que des individus avaient arraché une plaque en fibro-ciment de la toiture ;

que le 27 septembre 2023, le dirigeant de la SCI SINE a fait réaliser une inspection de la toiture par la société Kermann BTP France, laquelle indique avoir constaté une toiture en bon état général, une noue jouant parfaitement son rôle en cas de remontée des eaux de pluie et confirme que la toiture est bien entretenue. (Pièce 23 appelante)

Il ressort de ces éléments :

qu'il existe en réalité deux types de difficultés, la première ayant pour origine la configuration inadaptée du réseau d'évacuation d'eaux pluviales de la ville de [Localité 3], à l'origine d'inondations au sol des locaux loués, la seconde ayant pour origine le mauvais état de certaines plaques en fibro-ciment constituant la toiture, à l'origine d'infiltrations dans les locaux ;

que la SCI SINE a été réactive pour résoudre la première difficulté, d'abord en contactant sans délai la mairie de [Localité 3], puis en l'absence de réponse de sa part, en décidant de poser une noue sur le toit, ce qui permettait de régler le problème d'inondation dû à la configuration inadaptée du réseau d'évacuation d'eaux pluviales de la ville de Villeurbanne ;

qu'elle s'est également montrée réactive en demandant à la société Bo-San dès le mois de septembre 2021 de changer les plaques de fibro-ciment déficientes de la toiture, à l'origine des infiltrations dans les locaux, mais que la société Bo-San, intervenue à plusieurs reprises, a constaté à compter du mois de Juin 2022 que ce n'était plus l'état des plaques qui était en cause mais des dégradations volontaires de ces plaques par des tiers ;

que si la société AZ Fitness a fait état de nouvelles fuites à la fin du mois de décembre 2022 puis au mois de mars 2023, elle ne rapporte pas la preuve, qui lui incombe, que ces fuites proviennent de la toiture alors que de son côté l'ouvrier dépêché par la SCI SINE pour examiner la fuite a clairement indiqué que cette fuite était sans rapport avec la toiture et provenait d'un tuyau du local appartenant à un autre locataire, la société MMA Center ;

qu'il est fait état à de nombreuses reprises de dégradations volontaires des plaques en fibro-ciments du toit, causées par des personnes tierces y circulant, dans un contexte en outre où il a été constaté que les locaux de la société AZ Fitness avait été forcés, sans qu'il soit justifié par la société AZ Fitness d'éléments sérieux de nature à remettre en cause ces dégradations volontaires, qui ont fait l'objet de plusieurs plaintes pénales et sont attestées par les ouvriers ou entreprises intervenus sur les lieux, alors que la SCI SINE justifie par ailleurs par un courrier établi récemment par un professionnel du bâtiment, la société Kermann BTP France, que la toiture est en bon état général et bien entretenue, et où si une erreur de date figure effectivement sur ce document, elle n'est pas suffisante pour remettre en cause sa crédibilité, et surtout alors que la société AZ Fitness ne justifie de son côté d'aucun compte-rendu de visite du toit dont il ressortirait qu'il n'est pas en bon état ;

que par ailleurs, aucun élément probatoire dont il pourrait être déduit que l'installation électrique des locaux a été dégradée n'est versé aux débats.

Enfin, s'il ressort de l'arrêt du 5 octobre 2021 de la Cour d'appel de Grenoble, versé aux débats par l'intimée, que la toiture du bâtiment a été endommagée à l'occasion d'une tempête survenue le 29 avril 2012, il ne peut en être déduit pour autant que le toit du bâtiment, 10 années après, conserve les mêmes dégradations, ce d'autant qu'il est avéré au regard des pièces produites dans le cadre de la présente procédure que la SCI SINE a procédé depuis lors aux remplacements de nombreuses plaques en fibro-ciment.

La Cour en déduit qu'en l'état des éléments versés aux débats, les manquements allégués du bailleurs, ne sont pas établis, l'existence d'un trouble manifestement illicite par manquement du bailleur à ses obligations ne pouvant de ce fait être retenu, pas plus que l'existence d'un dommage imminent dont il serait à l'origine.

Dans ces conditions, la Cour infirme la décision déférée en ce qu'elle a ordonné sous astreinte à la SCI SINE de réaliser les travaux de remise en état de la toiture des locaux donnés à bail à la société AZ Fitness ainsi que de vérifier l'installation électrique de ces locaux en lien avec les dégâts des eaux répétés, et condamné la SCI SINE à payer à la société AZ Fitness la somme de 1 500 € à valoir sur son préjudice de jouissance, cette dernière demande se heurtant à une contestation sérieuse au sens de l'article 835 alinéa 2 du Code de procédure civile, et statuant à nouveau :

Dit n'y avoir lieu à référé sur l'ensemble des demandes de la société AZ Fitness relatives aux infiltrations des locaux loués.

II : Sur les demandes concernant la ventilation des charges

La société AZ Fitness demande que la SCI SINE soit condamnée sous astreinte :

à lui communiquer les quittances de loyers avec ventilation des charges incombant au bailleur et au preneur,  
à produire les justificatifs de la taxe foncière à compter de l'année 2021.

Elle fait valoir à l'appui de cette demande :

qu'en vertu de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, tout contrat de location doit comporter un inventaire précis des catégories de charges liées au bail avec indication de leur répartition entre bailleur et locataire et qu'un état récapitulatif annuel doit être adressé au locataire par le bailleur ;

qu'en vertu de l'article R 145-36 du même code, le bailleur doit communiquer au locataire à sa demande tout document justifiant le montant des charges imputés à celui-ci ;

qu'en l'espèce, figure dans le récapitulatif annuel la location de 8 places de parking alors que le bail mentionne expressément que le preneur ne doit pas stationner de véhicule dans la cour d'accès au local et qu'à aucun moment il n'est prévu la location de places de parking ;

qu'en outre, la taxe foncière doit être produite pour vérifier que le bailleur ne demande pas la totalité de la taxe foncière à chacun de ses locataires, alors qu'un autre locataire commercial occupe une partie du premier étage.

Cette demande n'étant appuyée sur aucun fondement juridique en référé, la Cour retient qu'elle doit, par sa nature, être analysée sur le fondement de l'article 835 alinéa 2 du Code de procédure civile, selon lequel dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut ordonner l'exécution de l'obligation même s'il

s'agit d'une obligation de faire.

La Cour observe que les dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, dont se prévaut la société AZ Fitness à l'appui de ses demandes, a trait à l'obligation du bailleur d'intégrer un inventaire précis des charges dans le contrat de location, et à la nécessité d'établir un récapitulatif annuel et non à l'obligation du bailleur de ventiler les charges dans chaque quittance de loyer, étant observé que le bail liant les parties comporte en ses articles 10 et 18 une énumération précise des charges.

Il en résulte que la demande de communication des quittances de loyers avec ventilation des charges présentée par la société AZ Fitness se heurte à une contestation sérieuse. La Cour confirme en conséquence la décision déferée qui a rejeté cette demande sur laquelle il n'y avait lieu à référé.

S'agissant de la demande de production des justificatifs de la taxe foncière 2021, dont la Cour note qu'elle n'était pas présentée en première instance, la Cour, relève qu'au visa de l'article R 145-36 du Code de commerce, le bailleur a obligation de communiquer au locataire à sa demande tout document justifiant le montant des charges imputés à celui-ci.

Dès lors que la SCI SINE ne conteste pas n'avoir pas produit ce document qui lui a été demandé, en contravention avec les dispositions précitées, la Cour retient que cette demande ne se heurte à aucune contestation sérieuse, et en conséquence condamne la SCI SINE à communiquer à la société AZ Fitness les justificatifs de la taxe foncière à compter de l'année 2021 dans le délai d'un mois à compter de la signification du présent arrêt.

La Cour juge nécessaire, au regard des éléments dont fait état le preneur à l'appui de cette demande, d'assortir cette condamnation d'une astreinte provisoire de 50 € par jour de retard pour une durée de deux mois, courant à l'issue du délai d'un mois suivant la signification du présent arrêt.

III : Sur les demandes accessoires

La société AZ Fitness succombant principalement, la Cour infirme la décision déferée qui a condamné la SCI SINE aux dépens, et l'a condamnée à payer à la société AZ Fitness la somme de 1 200 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et, statuant à nouveau, condamne la société AZ Fitness aux dépens de la procédure de première instance et rejette la demande qu'elle a présentée en première instance sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Pour la même raison, la Cour condamne la société AZ Fitness aux dépens à hauteur d'appel.

La Cour condamne la société AZ Fitness à payer à la SCI SINE la somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile à hauteur d'appel, justifiée en équité.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Infirme la décision déférée en ce qu'elle a ordonné à la SCI SINE de réaliser les travaux de remise en état de la toiture des locaux donnés à bail à la société AZ Fitness ainsi que de vérifier l'installation électrique de ses locaux en lien avec les dégâts des eaux répétés, sous astreinte de 300 € par jour de retard et condamné la SCI SINE à payer à la société AZ Fitness la somme de 1 500 € à valoir sur son préjudice de jouissance et,

Statuant à nouveau :

Dit n'y avoir lieu à référé sur l'ensemble des demandes de la société AZ Fitness relatives aux infiltrations de ses locaux ;

Confirme la décision déférée en ce qu'elle a rejeté la demande de communication des quittances de loyers avec ventilation des charges présentée par la société AZ Fitness, y ajoutant n'y avoir lieu à référé sur cette demande ;

Condamne la SCI SINE à communiquer à la société AZ Fitness les justificatifs de la taxe foncière à compter de l'année 2021 dans le délai d'un mois à compter de la signification du présent arrêt, ce sous astreinte provisoire de 50 € par jour de retard pour une durée de deux mois, courant à l'issue du délai d'un mois suivant la signification du présent arrêt ;

Infirme la décision déferée en ce qu'elle a condamné la SCI SINE aux dépens, et l'a condamnée à payer à la société AZ Fitness la somme de 1 200 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et,

Statuant à nouveau :

Condamne la société AZ Fitness aux dépens de la procédure de première instance ;

Rejette la demande présentée par la société AZ Fitness en première instance sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamne la société AZ Fitness aux dépens à hauteur d'appel ;

Condamne la société AZ Fitness à payer à la SCI SINE la somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile à hauteur d'appel ;

Rejette toute autre demande plus ample ou contraire.

LE GREFFIER LE PRESIDENT