AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

C O U R D ' A P P E L D E T O U L O U S E

DU 11 Septembre 2026

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

105/26

N° RG 26/00027 - N° Portalis DBVI-V-B7K-RLBJ

Décision déférée du 30 Septembre 2025

- TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de [Localité 1] - 25/00811

DEMANDERESSE

S.A.S. SAS HOTEL REPUBLIQUE

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représentée par Me Virginie STEVA-TOUZERY de la SELARL STV AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE

DEFENDERESSE

S.C.I. PIFA

[Adresse 2]

[Adresse 3]

[Localité 3]

Représentée par Me Regis DEGIOANNI de la SCP SCP DEGIOANNI PONTACQ GUY-FAVIER, avocat au barreau d'ARIEGE

Représentée par Me Jean michel GALLARDO, avocat au barreau de PAU

-:-:-:-:-

DÉBATS : A l'audience publique du 03 Juillet 2026 devant P. MAZIERES, assisté de K. DJENANE,

Nous, P. MAZIERES, président de chambre délégué par ordonnance de la première présidente du 19 décembre 2025, en présence de notre greffière et après avoir entendu les conseils des parties en leurs explications :

- avons mis l'affaire en délibéré au 11 Septembre 2026

- avons rendu 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, l'ordonnance contradictoire suivante :

FAITS ' PROCÉDURE ' PRÉTENTIONS :

Suivant bail commercial conclu à compter du 1er mars 2020, la SCI Pifa a donné à bail à la SAS Hôtel République des

locaux dépendants d'un immeuble en copropriété sis à Toulouse (31 000), constitués de plusieurs bureaux dont la superficie est de 180,64 mètres carrés.

Depuis le 1er mars 2025, le montant annuel du loyer s'élève à 49 468,64 euros HT et la provision annuelle pour charges s'élève à 18 200 euros HT.

Depuis l'origine, la SAS Hôtel République s'est plainte de ne pas bénéficier de la jouissance paisible en lien avec un dégât des eaux provenant de la toiture. Par ailleurs, le 17 mai 2023, elle a alerté la SCI Pifa de la survenance de deux dégâts des eaux supplémentaires, dont l'un au même endroit que précédemment. Malgré des mises en demeure et des consignations de loyers opérés par le preneur en CARPA, ainsi que l'intervention des assureurs, aucune solution n'a été trouvée.

Par acte de commissaire de justice, la SCI Pifa a délivré à la SAS Hôtel République un commandement de payer visant la clause résolutoire portant sur la somme de 22 120,09 euros.

Par acte du 23 avril 2025, la SAS Hôtel République a fait assigner la SCI Pifa devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Toulouse aux fins notamment de la condamner à faire cesser durablement les désordres subis par elle au titre des dégâts des eaux sous astreinte et de la condamner au paiement d'une somme au titre de son préjudice de jouissance.

Par ordonnance réputée contradictoire du 30 septembre 2025, le juge a :

- au principal, renvoyé les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais d'ores et déjà :

- condamné la SCI Pifa, à ses frais exclusifs, à exécuter les travaux nécessaires pour mettre définitivement fin aux désordres et infiltrations subis par la SAS Hôtel République ainsi qu'aux conséquences de ces sinistres sur les murs, cloisons et menuiseries intérieurs au sein des locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété sis [Adresse 1] à Toulouse,

- dit qu'à défaut pour la SCI Pifa de justifier du respect de cette injonction judiciaire par procès-verbal de constat par commissaire de justice, par procès-verbal de réception des travaux sans réserve et/ou par un rapport d'un cabinet d'expertise spécialiste dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la signification de la présente ordonnance, la SCI Pifa sera condamnée à payer à la SAS Hôtel République une astreinte de 100 euros par jour calendaire de retard, à compter du 31ème jour calendaire à compter de la signification de la présente ordonnance jusqu'à sa mise en 'uvre effective dont elle devra savoir faire la preuve certaine,

- dit que cette astreinte provisoire courra sur un délai de trois à compter de sa mise en 'uvre,

- dit que le juge de l'exécution restera compétent pour liquider cette astreinte provisoire et/ou en prononcer de nouvelles,

- condamné la SCI Pifa à verser à la SAS Hôtel République la somme provisionnelle de 23 703,72 euros HT (correspondant

à 25% du montant des loyers mensuels de juin 2023 à avril 2025 inclus) en avance de son préjudice de jouissance,

- autorisé la SAS Hôtel République à consigner en CARPA 25 % des loyers HT du bail commercial à compter de l'échéance mensuelle de mai 2025 inclus jusqu'à la date de cessation définitive des désordres subis dont la SCI Pifa devra savoir faire la preuve certaines selon l'un des modes de preuve précité,

- dit que sauf décision judiciaire ultérieure lui octroyant les sommes consignées comme une provision supplémentaire, elle devra déconsigner les sommes consignées dans un délai de 8 jours à compter de la cessation définitive des désordres subis dont la SCI Pifa devra savoir faire la preuve certaine selon l'un des modes de preuve précité,

- débouté la SCI Pifa de l'ensemble de ses demandes notamment au titre de la constatation de la clause résolutoire, de l'expulsion, de l'octroi d'une provision et d'indemnités d'occupation,

- condamné la SCI Pifa à verser à la SAS Hôtel République la somme de 2 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné la SCI Pifa aux entiers dépens de l'instance.

La SCI Pifa a interjeté appel de cette décision le 29 octobre 2025.

Par acte du 19 février 2026, la SAS Hôtel République a fait assigner la SCI Pifa en référé devant la première présidente de la cour d'appel de Toulouse, sur le fondement de l'article 524 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions reçues au greffe le 1er juillet 2026 soutenues oralement à l'audience du 3 juillet 2026, auxquelles il conviendra de se référer en application de l'article 455 du code de procédure civile, elle demande à la première présidente de :

- juger que la société Pifa ne justifie pas avoir exécuté l'ordonnance dont il est fait appel,

- ordonner en conséquence la radiation du rôle de l'appel interjeté par la société Pifa,

- dire que l'affaire ne pourra être réinscrite au rôle de la cour que sur justification de l'exécution de l'ordonnance frappée d'appel,

- condamner la société Pifa à lui payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens de l'instance.

Suivant conclusions reçues au greffe le 1er juillet 2026, soutenues oralement à l'audience, auxquelles il conviendra de se référer pour l'exposé des moyens en application de l'article 455 du code de procédure civile, la SCI Pifa demande à la première présidente de :

- voir débouter l'intimé de sa demande de radiation,

- le voir condamner à régler une indemnité de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- le voir condamner aux entier dépens.

MOTIVATION :

Aux termes de l'article 524 du code de procédure civile, lorsque l'exécution provisoire est de droit ou a été ordonnée le premier président ou, dès qu'il est saisi, le conseiller de la mise en état, peut, en cas d'appel, décider à la demande de l'intimé la radiation du rôle de l'affaire lorsque l'appelant ne justifie pas avoir exécuté la décision frappée d'appel ou avoir procédé à une consignation, 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, il ressort de l'ordonnance de référé du 30 septembre 2025 que la société Pifa a été condamnée à exécuter les travaux nécessaires pour mettre définitivement fin aux désordres et infiltrations subis par la demanderesse, ainsi qu'aux conséquences de ces sinistres sur les murs, cloisons et menuiseries intérieures au sein des locaux loués. Elle a également été condamnée à verser à la société Hôtel République la somme provisionnelle de 23 703,72 euros HT en avance sur son préjudice de jouissance.

Il convient tout d'abord de relever que la société Pifa ne vise aucune pièce au soutien de ses demandes alors qu'elle en verse aux débats. Surtout, l'examen de ces pièces révèle leur caractère manifestement insuffisant pour rapporter la preuve d'une exécution intégrale.

Elle produit notamment des photographies non datées et non géolocalisées montrant un placard entaché de moisissures puis repeint en blanc, assortis de la mention « avant et après travaux » alors que le rapport d'expertise amiable du 16 avril 2026 mentionne l'absence d'intervention du peintre. Elle communique un bordereau d'intervention de la société Energie Clim Service du 18 février 2026 relatif au remplacement d'une pompe de relevage consécutif à une fuite de climatisation ; un quitus d'intervention non daté de la société SMP faisant état d'un rendez-vous fixé au 25 juin 2026 pour la « reprise d'un placard suite à des dégâts des eaux » au sein de la résidence PLH Conseil sise [Adresse 4] signé par le seul prestataire et non par le client ; enfin, un courrier officiel recommandée avec accusé de réception du 26 mars 2026, faisant état du versement de la somme de 26 349,05 euros sur un compte CARPA à l'égard de la SAS Hôtel République, intervenu le 23 mars 2026.

Si la consignation en compte CARPA et la mise en peinture d'un unique placard ne sont pas contestées, ces seuls éléments ne sauraient caractériser l'exécution satisfaisante de la décision litigieuse. Alors que la société Pifa se prévaut de la « parfaite exécution » de l'ordonnance entreprise, la décision dont appel constatait expressément l'existence d'« auréoles sur les murs, murs cloqués avec reliefs, plinthes gonflées et enduits extérieurs endommagés et auréolés ». Dès lors, les pièces produites ne permettent pas de vérifier la résorption globale de l'ensemble des désordres.

Ainsi, faute pour la société Pifa de justifier de l'exécution de la décision entreprise assortie de l'exécution provisoire, et à défaut de démontrer une impossibilité d'exécution ou un risque de conséquences manifestement excessives, il y a lieu

de faire droit à la demande de radiation de l'affaire enregistrée sous le numéro RG 25/03504.

Cette société supportera la charge des dépens de la présente instance et sera condamnée à payer à la société Hôtel République la somme de 1 000 euros du chef de l'article 700 du code de procédure civile.

Étant tenue aux entiers dépens, la société Pifa sera déboutée de sa demande en paiement d'une indemnité fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS:

Statuant en référé, après débats en audience publique, par décision contradictoire rendue par mise à disposition au greffe,

Ordonnons la radiation du rôle de l'appel interjeté par la SAS Pifa à l'encontre de l'ordonnance rendue le 30 septembre 2025 par le juge des référés du tribunal judiciaire de Toulouse, actuellement pendant devant la 2e chambre de la cour d'appel sous le n° RG 25/03504,

Disons que, sauf péremption de l'instance, l'affaire pourra être réinscrite après que la SAS Pifa aura justifié avoir intégralement exécuté la décision du 30 septembre 2025 précitée,

La condamnons aux dépens de la présente instance,

La déboutons de sa demande présentée au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

La condamnons à payer à la SAS Hôtel République de la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

LA GREFFIERE LE MAGISTRAT DELEGUE

K. DJENANE P. MAZIERES