Ordonnance n 2026/83

---

22 Octobre 2026

N° RG 26/00056 - N° Portalis DBV5-V-B7K-HRWF

[U] [L], [M], [Y] [R], [G] [E], [D]

[B] épouse [R]

C/

S.A.R.L.

L'ENTRACTE

immatriculée au RCS de [Localité 1], prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

R E P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE POITIERS

ORDONNANCE DU PREMIER PRÉSIDENT

RÉFÉRÉ

Rendue par mise à disposition au greffe le vingt deux octobre deux mille vingt six par Madame Estelle LAFOND, conseillère chargée du secrétariat général de la première présidence déléguée par le premier président de la cour d'appel de Poitiers, assistée lors des débats de Madame Marion CHARRIERE, greffière et lors du prononcé de Madame Manuella HAIE, greffière,

Dans l'affaire qui a été examinée en audience publique le huit octobre deux mille vingt six, mise en délibéré au vingt deux octobre deux mille vingt six.

ENTRE :

Monsieur [U] [L], [M], [Y] [R]

[Adresse 1]

[Localité 2]

Non comparant représenté par Me Bruno MAZAUDON de la SELARL JURICA, avocat au barreau de POITIERS (avocat postulant) et Me Roland GUIRAO, avocat au barreau de PARIS (avocat plaidant)

Madame [G] [E], [D] [B] épouse [R]

[Adresse 1]

[Localité 2]

Non comparante représentée par Me Bruno MAZAUDON de la SELARL JURICA, avocat au barreau de POITIERS (avocat postulant) et Me Roland GUIRAO, avocat au barreau de PARIS (avocat plaidant)

DEMANDEURS en référé ,

D'UNE PART,

ET :

S.A.R.L. L'ENTRACTE immatriculée au RCS de [Localité 1], prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

[Adresse 2]

[Localité 2]

Non comparante représentée par Me Maxime BARRIERE de la SELAS ACTY, avocat au barreau de DEUX-SEVRES substitué par Me Gilles BABERT, avocat au barreau de POITIERS

DEFENDEUR en référé ,

D'AUTRE PART,

Monsieur [U] [R] et Madame [G] [B] épouse [R] ont conclu un contrat de bail avec la Sarl L'entracte, relative à un immeuble à usage d'habitation et de commerce, situé [Adresse 3] à [Localité 3], à compter du 17 juillet 1988, cette dernière y exploitant un fonds de commerce de brasserie, pour l'avoir acquis le 12 août 1988.

Ce bail s'est poursuivi par tacite reconduction le 15 décembre 1993, puis le 15 décembre 2002.

Les bailleurs ont ensuite consenti à une demande de renouvellement du bail formulée par le preneur, aux termes d'un acte sous seing privé du 24 juillet 2012, pour une période de neuf ans à compter rétroactivement du 17 décembre 201 1 et ce jusqu'au 16 décembre 2020.

Ledit bail s'est poursuivi depuis, dès lors qu'aucun refus des bailleurs n'a été opposé à une nouvelle demande de renouvellement du bail formulée par le preneur, par acte d'huissier du 28 décembre 2020.

Lors de travaux de rafraîchissement engagés par le locataire en septembre 2020, celui-ci a constaté, suite à l'enlèvement du revêtement du sol souple type « lino » de l'arrière-cuisine, des désordres au niveau du plancher bois et au niveau du plafond.

Une réunion d'expertise contradictoire a été organisée à l'initiative de la Maaf, assureur des bailleurs, le 20 mai 2021, de laquelle il est ressorti que l'origine du sinistre provenait d'un défaut d'étanchéité du chéneau récupérateur des eaux de pluie de l'immeuble appartenant aux bailleurs.

La Sarl L'entracte a mandaté un huissier de justice afin de faire établir un constat, le 30 novembre 2022.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 27 mars 2023, le locataire, par l'intermédiaire de son conseil, a mis en demeure les bailleurs de procéder à la réfection de la toiture de l'immeuble.

Les bailleurs ont fait réaliser des investigations sur la toiture de l'immeuble litigieux.

Parallèlement et à compter du 19 juin 2023, un processus de démolition a été engagé par la ville de [Localité 3], sur un bâtiment voisin vétuste.

Par ordonnance du 19 septembre 2023, le président du tribunal judiciaire de La Roche-sur-Yon a ordonné une expertise judiciaire confiée à Monsieur [X] [K], lequel a rendu son rapport définitif le 28 avril 2025.

La Sarl L'entracte a saisi par requête le président du tribunal judiciaire de La Roche-sur-Yon, aux fins d'être autorisé à assigner à jour fixe Monsieur et Madame [R].

Par ordonnance du 7 octobre 2025, il a été fait droit à cette demande, l'affaire ayant été fixée à l'audience du 5 décembre 2025.

Par jugement du 3 avril 2026, le tribunal judiciaire de La Roche-sur-Yon a :

Condamné Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R] à effectuer les travaux selon les chiffrages retenus par l'expert judiciaire aux termes de son rapport, à hauteur de la somme de 159 805, 41 euros ;

Ordonné que ce chiffrage soit diminué de la somme de 993, 55 euros, correspondant au prix de la récupération des équipements de chauffage électrique ;

Débouté Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R] de leur demande de diminution du montant des travaux, sauf en ce qui concerne la récupération des équipements de chauffage électrique ;

Ordonné que ces travaux soient effectués dans un délai de 5 mois maximum, à compter d'un délai de 2 mois, partant de la signification de la présente décision ;

Débouté la Sarl L'entracte de sa demande de condamnation sous astreinte ;

Condamné Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R] à payer à la Sarl L'entracte la somme de12 500 euros, au titre des frais de déménagement et de relogement le temps des travaux ;

Débouté la Sarl L'entracte de sa demande en paiement de la somme de 28 191 ,69 euros au titre des travaux déjà réalisés et des frais de constat des désordres ;

Condamné Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R] à payer à la Sarl L'entracte la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice financier ;

Condamné Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R] à payer à la Sarl L'entracte la somme de 7 200 euros, à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice matériel et moral ;

Condamné Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R] aux dépens de l'instance, en ce compris les frais d'expertise judiciaire ;

Condamné Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R] à payer à la Sarl L'entracte la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rappelé que la présente décision est, de plein droit, exécutoire par provision ;

Débouté Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R] de leur demande tendant à voire écartée l'exécution provisoire de la présente décision.

Par déclaration du 6 juillet 2026, Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R] ont interjeté appel de ce jugement.

Par acte du 23 juillet 2026, Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R] ont fait assigner la Sarl L'entracte devant le premier président de la cour d'appel de Poitiers, statuant en référé, sollicitant l'arrêt de l'exécution provisoire attachée à la décision critiquée.

L'affaire a été appelée à l'audience du 30 juillet 2026, puis renvoyée contradictoirement à l'audience du 3 septembre 2026, puis du 24 septembre 2026, pour être finalement retenue à l'audience du 8 octobre 2026 et mise en délibéré au 22 octobre 2026.

Lors de l'audience du 8 octobre 2026, la déléguée du premier président a soulevé son incompétence sur la demande

reconventionnelle de la SARL L'Entracte tendant à la radiation de l'appel. Le conseil de la SARL L'Entracte a indiqué ne plus soutenir cette demande.

Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R], représentés par leur conseil ont demandé au premier président de

-Les déclarer recevables en leur demande ;

A titre principal :

Arrêter l'exécution provisoire de droit attachée au jugement rendu le 3 avril 2026 par le tribunal judiciaire de La Roche-sur-Yon, RG n o 25/01960 Portalis DB3H-W-B7J-E04R, en ses chefs critiqués par la déclaration d'appel ;

A titre subsidiaire :

Arrêter l'exécution provisoire du seul chef relatif à l'obligation de réaliser les travaux et aux délais qui lui sont attachés

A titre plus subsidiaire sur les travaux :

Arrêter l'exécution provisoire du chef relatif à l'obligation uniquement en ce qu'il impose la dépose et le remplacement de la charpente contestée dans l'appel, à l'exclusion des mesures urgentes d'étaiement, de sécurisation et de mise hors d'eau

A titre subsidiaire sur les condamnations pécuniaires si leur exécution provisoire est maintenue

Aménager l'exécution provisoire en ordonnant la constitution par la SARL L'Entracte d'une garantie réelle ou personnelle suffisante pour répondre de leur restitution éventuelle couvrant 32 700 euros en principal ainsi que les intérêts et dépens effectivement recouvrés

Fixer la nature, l'étendue et les modalités de cette garantie

Sur les frais

Débouter la SARL L'Entracte de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Condamner la SARL L'Entracte aux dépens du référé

Subsidiairement, laisser à chaque partie la charge de ses frais irrépétibles et réserver les dépens du référé.

Au titre de l'existence de moyens sérieux d'annulation ou de réformation du jugement, les époux [R] font valoir que :

le jugement a repris le chiffrage de l'expert sans apprécier suffisamment les éléments techniques postérieurement produits,

le calendrier d'exécution fixé par le jugement ne tient pas suffisamment compte des contraintes objectives du chantier,

l'indemnité de déménagement et de relogement n'est pas suffisamment justifiée, dans la mesure où l'établissement a toujours fonctionné, seuls les gérants ont déménagé

le préjudice financier de 10 000 euros repose sur une causalité discutée et une évaluation insuffisamment objectivée,

le préjudice matériel et moral de 7 200 euros attaché à la partie habitation appelle une réappréciation,

la bonne foi et la diligence des bailleurs ont été insuffisamment appréciées.

Au titre de l'existence d'un risque de conséquences manifestement excessives, les époux [R] soutiennent que l'obligation de faire, ordonnée par le jugement, présente un caractère matériellement irréversible, et que l'exécution forcée immédiate ferait peser sur eux une charge disproportionnée dans un calendrier contraint.

En outre, ils exposent être des particuliers retraités exposés à une charge financière immédiate très lourde, les lieux ayant par ailleurs évolué depuis l'expertise et le jugement, des travaux ont été réalisés et l'établissement a toujours fonctionné.

Pour le surplus, ils s'en rapportent à leurs écritures déposées lors de l'audience.

La SARL L'Entracte, par le biais de son conseil, conclut au rejet des demandes principales et subsidiaires tendant à l'arrêt de l'exécution provisoire ou à son aménagement, et sollicite 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et la condamnation des époux [R] aux dépens.

Elle soutient que le jugement est particulièrement motivé, qu'il s'appuie sur une expertise judiciaire dans laquelle il n'y a pas eu de dire sur les travaux de charpente et leur coût, qu'il ne comporte aucune erreur de droit ou d'appréciation, qu'il n'y a aucune disproportion quant aux travaux ordonnés, que les assureurs sont d'accord sur les travaux à entreprendre, qu'elle attend depuis cinq ans la réalisation de travaux, qu'il y a toujours des infiltrations, qu'il n'y a pas de conséquences excessives dans la mesure où les travaux contribuent à la préservation de l'immeuble des époux [R]. Pour le surplus de son argumentation, elle s'en rapporte à ses écritures déposées.

Motifs :

L'article 514-3 du code de procédure civile dispose qu'en cas d'appel, le premier président peut être saisi afin d'arrêter l'exécution provisoire de la décision lorsqu'il existe un moyen sérieux d'annulation ou de réformation et que l'exécution risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives.

Il en découle que l'arrêt de l'exécution provisoire est subordonné à la réalisation des deux conditions, cumulatives, suivantes : la démonstration de l'existence d'un moyen sérieux d'annulation ou de réformation de la décision qui en est assortie, et la justification de ce que l'exécution de cette décision risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives.

Il appartient à la partie qui sollicite l'arrêt de l'exécution provisoire de rapporter la preuve que ces conditions cumulatives sont réunies.

Le moyen sérieux à l'appui de l'appel est celui qui présente des chances raisonnables de succès, sans qu'il appartienne au premier président de se livrer à un examen approfondi de l'ensemble des moyens et arguments avancés par les parties et soumis à l'examen, au fond, de la cour d'appel.

Quant aux conséquences manifestement excessives, elles s'apprécient en ce qui concerne les condamnations pécuniaires par rapport aux facultés de paiement du débiteur et aux facultés de remboursement de la partie adverse. Le risque de conséquences manifestement excessives suppose un préjudice irréparable et une situation irréversible en cas d'infirmation.

Le jugement critiqué est particulièrement motivé sur les désordres de l'immeuble dont il relève qu'ils caractérisent une impropriété de l'immeuble à sa destination, il s'appuie sur une expertise judiciaire contradictoire ayant procédé à une analyse technique des travaux à réaliser, qui portent notamment sur des éléments structurels de l'immeuble comme la charpente. Il convient de noter que les devis allégués par les époux [R] pour contester le chiffrage de l'expert n'ont pas été produits dans le cadre de l'expertise. Ainsi, sans examiner l'affaire au fond, les moyens présentés à l'appui de la demande d'arrêt de l'exécution provisoire n'apparaissent pas suffisamment sérieux pour emporter de façon certaine une réformation du jugement en appel, s'agissant d'une appréciation au fond.

En outre, il ne peut qu'être relevé que les conséquences de la décision alléguée ne sont pas manifestement excessives dans la mesure où le coût des travaux et leur caractère matériellement irréversible constituent la conséquence normale d'une condamnation à réparer des désordres compromettant la conformité de l'immeuble à sa destination, d'autant que ces réparations leur bénéficient en qualité de propriétaires et qu'ils ont continué à percevoir les loyers commerciaux. Quant aux condamnations indemnitaires, aucun élément ne permet de caractériser des difficultés de paiement des débiteurs ou de remboursement de la partie adverse en cas de réformation des quantum alloués.

Dès lors, en l'absence des conditions nécessaires à l'arrêt de l'exécution provisoire de la décision critiquée, les époux [R] seront déboutés de leur demande principale.

Quant à la demande d'aménagement de l'exécution provisoire, la demande tendant à suspendre les travaux revient à solliciter l'arrêt de l'exécution provisoire dont ils sont déboutés, elle sera par conséquence rejetée. Subordonner les condamnations indemnitaires à la constitution d'une garantie n'est pas justifié au regard de la situation financière du débiteur. Quant à la mise en place d'un calendrier d'exécution des travaux différent de celui prévu par le jugement au fond revient à réformer la décision, ce qui relève du juge d'appel statuant au fond. En conséquence, les époux [R] seront

déboutés de leurs demandes subsidiaires.

Partie perdante, les époux [R] seront condamnés à supporter les dépens de l'instance et à payer à la SARL L'Entracte la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Décision :

Par ces motifs, nous, Estelle LAFOND, conseillère chargée du secrétariat général de la première présidence, déléguée par le premier président de la cour d'appel de Poitiers, statuant par ordonnance contradictoire :

Déboutons Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R] de leur demande d'arrêt de l'exécution provisoire du jugement du 3 avril 2026 rendu par le tribunal judiciaire de La Roche-sur-Yon ;

Déboutons Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R] de leur demande d'aménagement de l'exécution provisoire du jugement du 3 avril 2026 rendu par le tribunal judiciaire de La Roche-sur-Yon ;

Condamnons in solidum Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R] aux dépens ;

Condamnons in solidum Monsieur [U] [R] et Madame [G] [R] à payer à la SARL L'Entracte la somme de 2.000 € (deux-mille euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Et nous avons signé la présente ordonnance avec le greffier.

La greffière, La conseillère,

Manuella HAIE Estelle LAFOND

.