

R.G : 13/02304

Décision du tribunal de grande instance de Saint-Etienne

- 1ère chambre civile -

Au fond du 09 janvier 2013

RG : 11/03515

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
1ère chambre civile A
ARRET DU 23 Juillet 2014

APPELANTE :

SAS IF

représentée par la SCP B, avocat au barreau de Lyon

assistée de Partnership X avocat au barreau de Paris

INTIMEE :

SARL T.

représentée par Maître R, avocat au barreau de Saint-Etienne

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **07 janvier 2014**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique : 23 avril 2014**

Date de mise à disposition : **03 juillet 2014, prorogée au 23 juillet 2014**, les avocats dûment avisés
conformément à l'article 450 dernier aliéna du code de procédure civile

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Michel GAGET, président
- François MARTIN, conseiller
- Philippe SEMERIVA, conseiller

assistés pendant les débats de Joëlle POITOUX, greffier

A l'audience, **Michel GAGET** 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 Michel GAGET, président, et par Joëlle POITOUX, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

Vu le jugement du tribunal de grande instance de Saint-Etienne en date du 09 janvier 2013 qui déclare nul l'acte de refus de renouvellement pour motif grave et légitime signifié à la requête de la Sas IF le 30 août 2011 à la Sarl T., qui ordonne une expertise judiciaire et qui sursoit à statuer sur la demande de résiliation judiciaire du bail octroyé par la Sas IF aux motifs que :

1° le motif invoqué par la bailleuse, à savoir la pollution du réseau d'eaux usées, se caractérise pas une infraction irréversible qui ne pourrait être réparée ;

2° l'absence de mise en demeure de cesser le comportement litigieux est exigée à peine de nullité ;

3° en raison du caractère technique du manquement reproché à la Sarl T., preneur au bail, il est nécessaire de recourir à une mesure d'instruction ;

Vu la déclaration d'appel de la Sas IF en date du 22 mars 2013 ;

Vu les dernières conclusions de la Sas IF en date du 21 juin 2013 qui conclut à l'infirmité du jugement attaqué et qui demande, à titre principal, que le congé avec refus de renouvellement du bail soit déclaré valable et, à titre subsidiaire, demande que les manquements commis par la Sarl T. constituent une inexécution grave de ses obligations contractuelles ;

Vu les mêmes conclusions dans lesquelles la Sas IF conclut à la confirmation du jugement attaqué en ce qu'il a ordonné une expertise judiciaire et désigné J comme expert ;

Vu la constitution d'avocat de la Sarl T. qui n'a pas déposé de conclusions avant la clôture sur le fond ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 07 janvier 2014 ;

A l'audience du 23 avril 2014, le rapport a été effectué par Monsieur le Président Michel Gaget.

DECISION

Vu l'article L.145-17 du code de commerce ;

Vu les articles 1184 et 1741 du code civil ;

Vu les articles 143 et 144 du code de procédure civile ;

1. La Sarl T. a constitué avocat et n'a pas conclu au fond avant la clôture de l'instruction.
2. Par acte sous seing privé en date du 07 janvier 2000, la Sas IF a consenti à la Sarl N. , aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la Sarl T., un bail commercial pour l'exploitation d'un fonds de commerce de pressing au sein de la galerie marchande du centre commercial de ...
3. Cette location étant consentie pour une durée de 10 ans à compter du 06 mars 2000, la Sarl T. a, par acte signifié le 31 mai 2011, formulé une demande de renouvellement.
4. Par acte signifié le 30 août 2011, la Sas IF a refusé le renouvellement sans indemnité d'éviction pour motif grave en raison de la violation de l'article 11 E du bail relatif au respect de l'environnement et de la législation relative aux installations classées et mentionnées à l'article 11 D du bail ainsi que pour non respect du règlement intérieur annexé au bail en date du 02 janvier 2000.
5. Par acte du 16 septembre 2011, la Sarl T. a assigné la Sas IF en nullité du refus de renouvellement de son bail.
6. En appel, la Sas IF fait valoir qu'elle n'avait pas l'obligation de procéder à l'envoi d'une mise en demeure de s'exécuter préalablement au refus de renouvellement du bail car il existait un motif grave et légitime ayant un caractère irréversible.
7. Mais, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu, en application de l'article L.145-17 du code de commerce, que le motif invoqué par la bailleuse à l'encontre de son preneur ne caractérise pas une infraction irréversible.
8. En effet, la pollution du réseau d'eaux usées par la Sarl T. n'est pas une faute irréversible irréparable.
9. Il en résulte que la Sas IF aurait dû mettre en demeure la Sarl T. de cesser le comportement litigieux, à savoir le déversement de produits polluants dans le réseau des eaux usées avant de refuser le renouvellement pour motif grave et légitime le 30 août 2011.
10. En conséquence, le refus de renouvellement du bail signifié à la Sarl T. par la Sas IF qui n'a pas satisfait à l'exigence légale de mettre en demeure son preneur préalablement, doit être déclaré nul comme l'ont justement retenu les premiers juges.
11. La Sas IF soutient à titre subsidiaire que la Sarl T. a manqué à ses obligations contractuelles ce qui justifie le prononcé par la cour de la résiliation judiciaire du bail sur le fondement des articles 1184 et 1741 du code civil.
12. La Sas IF produit deux rapports d'analyse non contradictoire et qui ont été effectués par la société S. le 08 février 2011 et par la société D. en juillet 2011. Ces deux rapports font état de mesures détaillées mais ne contiennent pas d'observations et de conclusions permettant d'établir ou d'exclure une faute de la part de la société T., de sorte que la mesure d'instruction ordonnée par le tribunal doit être confirmée, sauf à modifier la date du dépôt du

rapport d'expertise qui doit avoir lieu au plus tard le 20 décembre 2014 et celle de la consignation au plus tard le 15 septembre 2014.

13 - L'équité commande de ne pas appliquer l'article 700 du code de procédure civile.

14 - La Sas IF supporte les dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS,

La Cour,

- confirme, en toutes ses dispositions le jugement sauf à fixer une nouvelle date de consignation au plus tard le 15 septembre 2014 et une nouvelle date de dépôt du rapport au 20 décembre 2014, si l'expertise n'a pas eu lieu ;

- dit n'y avoir lieu à appliquer l'article 700 du code de procédure civile ;

- laisse les dépens d'appel à la charge de la Sas IF.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

Joëlle POITOUX Michel GAGET