

MINUTE N° :
JUGEMENT DU : 03 décembre 2019
DOSSIER N° : N° RG 17/09279
AFFAIRE :

© AVOVENTES.FR

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CRETEIL

3ème Chambre CIVILE

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT :

ASSEESSEURS :

Débats tenus à l'audience publique du 14 octobre 2019, devant le juge qui en a fait rapport et en a rendu compte au Tribunal en cours de délibéré, conformément aux dispositions de l'article 786 du Code de Procédure Civile, les avocats ne s'y étant pas opposés.

GREFFIER :

lors des débats :
lors du prononc

PARTIES :

DEMANDERESSE

© AVOVENTES.FR

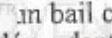
DEFENDERESSES

© AVOVENTES.FR

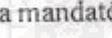
© AVOVENTES.FR

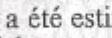
Clôture prononcée le : 04 juillet 2019
Débats tenus à l'audience du : 14 octobre 2019
Date de délibéré indiquée par le Président : 26 novembre 2019
Jugement prononcé par mise à disposition au greffe du 03 décembre 2019, nouvelle date indiquée par le Président .

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Par acte sous seing privé du 11 octobre 2010,  a consenti à la  un bail commercial portant sur des locaux en sous-sol, d'une surface de 250 m2, dépendant d'un ensemble immobilier situé au 29, avenue de Tunis à Saint-Maur-Des-Fosses (94).

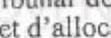
Le contrat a été passé pour une durée de neuf ans à compter du 15 octobre 2010 et moyennant un loyer principal annuel de 7224 euros. Par avenant du 19 novembre 2013, le montant du loyer a été porté à la somme annuelle de 9194 euros.

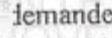
Dénonçant la survenance régulière d'infiltrations d'eau dans le local donné à bail, la  a mandaté un huissier aux fins de constat le 24 mars 2015.

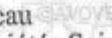
Une réunion d'expertise contradictoire, en présence des experts d'assurance du bailleur et du locataire, a eu lieu le 9 décembre 2015. Le préjudice matériel de la  a été estimé à la somme de 39.279 euros par l'expert désigné par son assureur, et à la somme de 20.217,09 euros par l'expert du bailleur.

Le 30 juin 2015, un compromis de vente portant sur les locaux donnés à bail a été signé entre  Par  en acte notarié en indivision :

Par ordonnance du 13 juin 2016, le juge des référés du tribunal de grande instance de Créteil a désigné  en qualité d'expert judiciaire. Le 27 avril 2017, la même juridiction a rendu commune aux sociétés acquéreuses l'ordonnance précitée.

Par exploit d'huissier délivré le 24 octobre 2017,  a fait assigner le  devant le tribunal de grande instance de Créteil aux fins de remboursement des loyers versés et d'allocation de dommages et intérêts.

Dans ses dernières conclusions signifiées par RPVA le 27 juin 2019, auxquelles il convient de se référer en application de l'article 455 du code de procédure civile, la  demande au juge du tribunal de grande instance de :

- constater son accord pour faire désigner à nouveau  afin de rendre compte si les travaux d'étanchéité réalisés par les sociétés Saint Maur et Saint-Maur 2 ont été effectués dans les règles de l'art et conformément au devis d'expertise ;
- condamner solidairement le   à lui payer la somme de 80.814,67 euros à titre de réparation de ses préjudices matériels et de jouissance.

- condamner solidairement la _____ à lui payer la somme de 916,24 euros par mois à compter du 1er octobre 2017 jusqu'au parfait achèvement des travaux d'étanchéité qui seront constatés par l'expert,
- condamner solidairement la _____ à lui payer la somme de 50.000 euros en réparation des préjudices moraux et d'image,
- débouter les _____ de leur demande de résiliation de bail et de sursis à statuer,
- condamner _____ à lui payer la somme de 20.000 euros au titre des frais irrépétibles outre aux entiers dépens dont ceux d'expertise.
- débouter les parties défenderesses de leurs demandes plus amples ou contraires,
- ordonner l'exécution provisoire.

Dans ses dernières conclusions signifiées par RPVA le 29 juin 2019, auxquelles il convient de se référer en application de l'article 455 du code de procédure civile, la SCI du 29 rue de Tunis demande au tribunal de :

- dire et juger que les travaux réparatoires d'étanchéité de la toiture-terrasse et de remise en état intérieure des locaux pour un montant total de 141.369,53 euros TTC sont à la charge des _____,
- débouter la _____ l'ensemble de ses demandes, y compris au titre des préjudices moraux et d'image ;
- A titre subsidiaire :
 - dire et juger que le préjudice locatif de _____ s'étend d'octobre 2015 à juin 2016 pour un montant de 4.947,70 euros TTC;
 - dire et juger qu'elle est redevable de la somme de 637,29 euros TTC au titre des préjudices divers ;
 - dire et juger qu'elle est redevable de la somme de 2.124,30 euros TTC au titre du préjudice « nettoyage » des locaux ;
 - la mettre hors de cause de toute nouvelle expertise portant sur la conformité des travaux réparatoires mis à la charge des _____;
 - condamner les parties succombantes à lui payer la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
 - condamner les parties succombantes aux entiers dépens.

Dans leurs dernières conclusions signifiées par RPVA le 13 mars 2019, auxquelles il convient de se référer en application de l'article 455 du code de procédure civile, _____ demandent au juge du Tribunal de grande instance de Créteil de :

- A titre principal, ordonner le sursis à statuer dans l'attente de l'instruction de la plainte pénale avec constitution de partie civile déposée devant le doyen des juges d'instruction près le Tribunal de grande instance de Créteil ;
- A titre subsidiaire, dire que le rapport d'expertise judiciaire leur est inopposable,
- A titre infiniment subsidiaire, avant dire droit :
 - désigner _____ avec pour mission de constater que les travaux d'étanchéité du sol ont été réalisés ;
 - désigner tel expert graphologue qu'il plaira au tribunal avec pour mission de :
 - * analyser les signatures sur les accusés de réception des convocations aux opérations d'expertises et sur l'avenant au bail en date du 21 janvier 2013 ;
 - * les comparer aux signatures des prétendues sociétés signataires (leur dirigeant) ainsi qu'à l'écriture de _____

* se faire communiquer tous documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission, notamment des spécimens d'écritures et de signatures ; d'apprécier si les signatures litigieuses émanent bien de leur prétendu signataire ; de déterminer si M. [nom] représentant légal c [nom] en est le signataire effectif ;

A titre reconventionnel :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation du bail commercial faute pour [nom] de ne pas avoir cessé les infractions visées dans la sommation qui lui a été signifiée,
- dire et juger que, par le jeu de la clause résolutoire, le bail liant les parties est résilié à compter du 18 mai 2018, et que [nom] occupe sans droit ni titre les locaux loués depuis cette date ;
- ordonner l'expulsion de [nom], ainsi que de tous occupants, sans droit ni titre, de son chef, avec au besoin, l'aide et le concours de la force publique, et ce sous astreinte de 200 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir ;
- ordonner la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués, sur place ou dans tel garde-meuble qu'il plaira au propriétaire de désigner aux frais, risques et périls de qui il appartiendra, et ce en garantie des indemnités d'occupation et réparations locatives qui pourront être dues ;
- condamner [nom] à leur payer à compter du 18 mai 2018, date d'acquisition de la clause résolutoire, et ce, jusqu'à complète libération des lieux et remise des clés, au titre d'une indemnité d'occupation correspondant au montant du loyer, outre le remboursement de tous les frais engagés pour la signification de la sommation pour inexécution des obligations locatives visant la clause résolutoire;

En tout état de cause :

- débouter [nom] toutes ses demandes.
- condamner [nom] à leur verser une somme de 5.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant appel et sans constitution de garantie.

Par ordonnance du 4 juillet 2019, le juge de la mise en état a ordonné la clôture de l'instruction et a renvoyé l'affaire à l'audience du 14 octobre 2019 (juge rapporteur) pour y être plaidée.

Toutes les parties ayant constitué avocat, la décision rendue sera contradictoire.

MOTIFS DE LA DECISION

1 – Sur la demande de sursis à statuer

[nom] emandent au tribunal de surseoir à statuer dans l'attente de l'instruction du dossier résultant d'une plainte avec constitution de partie civile déposée le 12 mars 2019 devant le doyen des juges d'instruction près le tribunal de grande instance de Créteil. Elles exposent que le gérant de la [nom] aurait commis un faux en écriture et une escroquerie en imitant la signature de M. [nom] sur les convocations d'expertise, afin de leur rendre le rapport d'expertise opposable nonobstant leur absence lors des opérations.

fait valoir en réponse que la demande de sursis à statuer, aux termes des articles 73 et 74 du code de procédure civile, constitue une exception de procédure qui doit donc être soulevée avant toute défense au fond et devant le juge de la mise en état ; qu'en l'espèce
avaient déjà conclu au fond.

n'a pas conclu spécifiquement en réponse à cette prétention.

Les articles 73 et 74 du code de procédure civile disposent que constitue une exception de procédure tout moyen qui tend soit à faire déclarer la procédure irrégulière ou éteinte, soit à en suspendre le cours. Les exceptions doivent, à peine d'irrecevabilité, être soulevées simultanément et avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir. Il en est ainsi alors même que les règles invoquées au soutien de l'exception seraient d'ordre public.

Les exceptions de procédure limitativement énumérées dans le livre I titre V chapitre II du code de procédure civile sont les exceptions d'incompétence, les exceptions de litispendance et de connexité, les exceptions dilatoires et les exceptions de nullité.

Au sens des articles 73, 108, 377 et 378 du code de Procédure Civile, il existe deux sortes de sursis : d'une part le sursis de droit qui impose une suspension de l'instance en vertu de la loi et s'analyse en une exception dilatoire de "délai d'attente en vertu de la loi" visée par l'article 108 du code de procédure civile, et d'autre part le sursis prononcé dans le seul intérêt d'une bonne administration de la justice qui nécessite une appréciation des faits et parfois du droit et qui est un incident d'instance.

Seul le sursis de droit qui constitue une exception dilatoire s'analyse comme une exception de procédure et est soumis aux dispositions de l'article 74 du code de procédure civile.

Il n'en est pas de même du sursis qui n'est pas de droit car la suspension de l'instance n'est pas automatique et peut être refusée par le juge.

Un tel sursis prononcé dans le seul intérêt d'une bonne administration de la justice ne relève donc pas des exceptions de procédure qui sont limitativement énumérées par l'article 73 du code de procédure civile et peut être invoqué en tout état de la procédure.

La demande de sursis à statuer présentée par les sociétés défenderesses est donc recevable.

Sur son bien fondé, une plainte pénale a été déposée par le gérant de septembre 2017, laquelle a fait l'objet d'un classement sans suite par le procureur de la République. Une plainte de avec constitution de partie civile a été déposée le 12 mars 2019 auprès du doyen des juges d'instruction près le tribunal de grande instance de Créteil.

La mise en mouvement de l'action publique n'entraîne pas automatiquement un sursis à statuer sur l'action civile.
En l'espèce, l'issue d'une telle plainte n'est pas déterminante pour le tribunal qui est en mesure de trancher le présent litige sans attendre l'issue cette procédure, qui sera forcément longue, et retarderait de façon inopportune la présente instance, de sorte que la demande de sursis à statuer sera rejetée.

2 - Sur les désordres et les responsabilités

1/ Au soutien de ses demandes en paiement de dommages-intérêts et en se fondant notamment sur les articles 1708 et suivants du code civil, invoque un manquement de ses bailleurs successifs à leur obligation de délivrance conforme, faisant principalement valoir :

- qu'elle a réalisé d'importants travaux d'aménagement lors de son entrée dans les lieux ;
- qu'un rapport d'expert établit que les dégâts des eaux survenus engagent la responsabilité du bailleur, et que ceux-ci rendent le local inhabitable ; que le rapport de l'expert désigné par le juge des référés atteste de l'existence d'infiltrations d'eau dans le garage depuis 2012 et dans le studio de musique depuis 2014 ;
- que le gérant de est artiste de profession et que son image a pâti de l'impossibilité d'utiliser tout ou partie de son studio ;
- que la ne saurait s'exonérer de sa responsabilité au détriment des dans la mesure où elle avait connaissance des désordres existant dans l'immeuble qu'elle a cédé ;
- que en avaient également connaissance, puisque le rapport d'expertise leur est opposable, et qu'elles ont été informées de l'existence d'infiltrations d'eau dans la promesse de vente du 30 juin 2015 et par de multiples courriers.

2/ En réplique, ; fait notamment valoir :

- que les avaient connaissance des désordres survenus dans le local donné à bail ;
- que le rapport d'expertise retient la responsabilité et que la demanderesse estime également que les travaux de reprise de l'étanchéité doivent être pris en charge par le bailleur actuel ;
- qu'elle n'est pas responsable d'un préjudice locatif à l'encontre de la dans la mesure où la procédure de cession de l'immeuble a duré plusieurs mois en raison de l'inertie des acquéreurs ;
- qu'elle reconnaît devoir certaines sommes au titre de divers chefs de préjudices, se rapportant au chiffrage réalisé par l'expert judiciaire ;
- sur le préjudice moral allégué, que la est une société civile immobilière et que son gérant est par ailleurs mandataire de sept sociétés immobilières.

3/ Enfin, en réponse aux demandes formées par et posent principalement qu'elles ne peuvent être tenues à réparation d'un préjudice estimé de manière non contradictoire, en leur absence lors des opérations d'expertise pour lesquelles elles disent ne pas avoir été convoquées. Elles soutiennent également :

- que le preneur avait connaissance, à la date de conclusion du bail, que des infiltrations d'eau peuvent avoir lieu dans des parkings ;
- que la s'était engagée à procéder à diverses réparations concernant des infiltrations visibles, et que son inertie est la cause principale des dégâts des eaux survenus ;
- qu'elles ont fait procéder fin 2017 aux travaux d'étanchéité nécessaires.

*

A- Sur l'opposabilité de l'expertise judiciaire à l,

exposent qu'elles n'ont pas été régulièrement convoquées aux opérations d'expertise judiciaire, dans la mesure où, selon leur gérant, le locataire aurait imité sa signature pour éviter sa présence.

Elles soutiennent qu'elles n'ont pas imité la signature du gérant des sociétés bailleuses, et soutient au contraire que le bailleur ne récupérerait pas ses courriers, et qu'il a donc été régulièrement convoqué aux opérations d'expertise.

Il résulte de l'article 16 du code de procédure civile que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir, dans sa décision, les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

En application de l'article 160 du code de procédure civile, une obligation de convoquer pèse sur le greffe de la juridiction ou le technicien commis à l'expertise, dont l'inexécution est cause de nullité de la mesure.

Il est de jurisprudence constante qu'une expertise n'est opposable à une partie que si elle a été appelée ou représentée à ses opérations.

Toutefois, un rapport qui a été régulièrement communiqué à la procédure et a pu être librement discuté par les parties, peut fonder la décision du juge sans que la ou les parties qui n'ont pas participé à l'expertise puissent valablement en invoquer le caractère non contradictoire. Pour asseoir sa conviction, le tribunal peut se fonder sur une expertise à laquelle une partie n'a été ni présente ni représentée, à la condition que les données de cette expertise soient corroborées par d'autres éléments dont la nature et la valeur ont été précisées.

En l'espèce, le rapport d'expertise judiciaire effectuée par le greffier de la juridiction de première instance de Paris le 13 juin 2016, soutiennent que l'expertise judiciaire effectuée par le greffier de la juridiction de première instance de Paris le 13 juin 2016, contrevient au principe du contradictoire, dans la mesure où ces dernières n'ont pas été régulièrement convoquées aux opérations. Il convient tout d'abord préciser que, contrairement à ce qu'elles affirment dans leurs conclusions, ce n'est pas le rapport d'expertise qui « verse » à proprement le rapport de l'expert aux débats, dans la mesure où celui-ci est un expert judiciaire désigné par ordonnance du juge des référés du 13 juin 2016.

Elles produisent aux débats un rapport d'expertise graphologique réalisé le 13 août 2018 par le greffier de la juridiction de première instance de Paris qui affirme en conclusion que « les signatures et les dates n'émanent vraisemblablement pas de [la société] ». Cette étude réalisée à la demande des parties, qui comprend des comparaisons entre signatures étayées par des photographies, peut en effet jeter un doute sur la véracité de deux signatures dont l'authenticité est contestée.

Toutefois, avant le dépôt du rapport final de l'expert, plusieurs convocations sont parvenues aux défenderesses dans les formes prescrites à l'article 160 du code de procédure civile. Le greffier de la juridiction de première instance de Paris a ainsi envoyé un courrier recommandé avec accusé de réception le 3 mai 2017, lequel a retourné le 5 mai 2017 avec la mention « pli avisé et non réclamé ». Le greffier de la juridiction de première instance de Paris a également fait délivrer par exploit d'huissier une assignation en référé-expertise, remise en l'étude le 1^{er} février 2017, outre plusieurs courriers recommandés avec accusés de réception.

Par ailleurs, le cabinet de gestion immobilière GPTI/SABIM, désigné par [redacted] comme gestionnaire du bien dans un courrier du 16 août 2016, a indiqué avoir pris connaissance de la tenue d'opérations d'expertise dans un courrier du 23 août 2016, avant d'en informer le [redacted] par courrier du 29 août 2016.

[redacted] peuvent valablement soutenir que l'ordonnance rendue le 24 avril 2017 par le juge des référés du tribunal de grande instance de Créteil n'avait pas pour objet de leur rendre commune l'ordonnance du 13 juin 2016, qui désignait l'expert, dans la mesure où le dispositif de la décision le précise clairement.

Outre la question de la convocation aux opérations d'expertise, litigieuse et qui donne lieu à une instance pénale, il apparaît que les parties ont été destinataires du rapport, et ont pu débattre de la teneur du rapport et en combattre éventuellement ses conclusions. Ce document n'est par ailleurs pas l'unique élément de preuve soumis à la juridiction, si bien que celle-ci ne fondera pas sa décision sur cette seule expertise.

L'expertise judiciaire réalisée par [redacted] ne contrevient pas aux dispositions des articles 16 et 160 du code de procédure civile, et, par conséquent, sera déclarée opposable.

- Sur les désordres

[redacted] soutient que le local donné à bail subit de récurrentes infiltrations d'eau depuis 2012, lesquelles ont d'abord concerné le garage, puis la pièce aménagée en studio de musique à compter de 2014, ce qui lui cause un préjudice locatif et de jouissance.

Il ressort des pièces produites aux débats que la [redacted] a fait part à son bailleur, la [redacted] de l'existence de fuites dans des courriers du 2 novembre 2012 et du 18 juillet 2013, indiquant notamment que la pluie provoquait une inondation récurrente du parking. Des photographies, jointes à un mail du 29 juillet 2014 adressé au cabinet GPTI/SABIM, démontrent que le toit du parking est couvert d'une pellicule d'eau et que plusieurs bouches d'évacuation sont encombrées. Un constat d'huissier du 24 mars 2015 fait par ailleurs état d'infiltrations d'eau à divers endroits du bien loué, et notamment sur le plafond.

Un rapport non contradictoire, réalisé le 9 décembre 2015 par l'assureur du locataire, estime le préjudice subi à la somme de 39.279,00 euros, tandis qu'un rapport réalisé à l'initiative de la [redacted] le 1^{er} juin 2016 l'estime à 20.217,09 euros.

L'expert judiciaire [redacted] dans son rapport déposé le 5 septembre 2017, affirme enfin que des « traces d'infiltration récentes ne font aucun doute », tant dans le garage que dans le studio de musique ; qu'il existe des moisissures sur les murs en plusieurs endroits ; que le matériel entreposé dans le local est entièrement bâché. Il précise que ces désordres rendent le bien définitivement inutilisable depuis l'aggravation des infiltrations survenues entre octobre 2016 et juin 2017.

L'expert estime que la cause principale de ces infiltrations est « l'état de vétusté très avancé » de la toiture du parking, « cette dégradation étant fortement accélérée par un défaut d'entretien manifeste depuis plusieurs années ». D'importants travaux sont selon lui nécessaires afin de procéder à la réfection intégrale de l'étanchéité de la toiture.

La matérialité des désordres invoqués par [redacted] au soutien de ses demandes est ainsi avérée.

- Sur les responsabilités

En application de l'article 1719 et suivants du code civil, le bailleur est tenu d'une obligation de délivrance et d'assurer une jouissance paisible du bien à son locataire. Or, en l'espèce, il apparaît que les deux bailleurs successifs de [redacted] ne se sont pas acquittés de ces obligations de manière satisfaisante, dans la mesure où des infiltrations d'eau sont caractérisées depuis novembre 2012 *a minima* et se poursuivent à ce jour.

En effet, les travaux que l'expert judiciaire estime nécessaires pour faire cesser les désordres touchant le bien loué incombent au bailleur, dans la mesure où il s'agit de réparations importantes, assimilables aux « grosses réparations » prévues à l'article 606 du code civil.

[redacted] reconnaît sa responsabilité au titre de « préjudices divers » et de « frais de nettoyage ». Toutefois, il apparaît que celle-ci, bien qu'informée à plusieurs reprises par son locataire de la survenance d'infiltrations d'eau récurrentes, n'a pas fait procéder aux travaux nécessaires pour y remédier.

Elle produit un rapport du 1^{er} juin 2016 excluant sa responsabilité, mais les conclusions de celui-ci ne peuvent être retenues dans la mesure où il a été établi unilatéralement, par son propre assureur.

[redacted] ne peut valablement soutenir que son comportement ne constituerait une faute qu'a compter d'octobre 2015, dans la mesure où elle a été, à l'instar de son gestionnaire GPTI/SABIM, destinataire de plusieurs courriers du locataire – produits aux débats –, depuis novembre 2012 et jusqu'à la vente du bien le 10 juin 2016. En outre, il ne peut être déduit du fait que le locataire accepte une augmentation du loyer que les désordres dont il se fait mention ne causent pas un préjudice locatif.

En outre, la sous-location ayant été autorisée par avenant du contrat de bail et constituant donc un droit pour le locataire, le fait que le bien soit ou non sous-loué ne peut modérer en soi l'engagement de la responsabilité du bailleur.

Enfin, [redacted] fait valoir que la vente n'a été réalisée que le 10 juin 2016, soit près d'un an après la signature du compromis de vente le 30 juin 2015 ; les [redacted] ayant tardé à obtenir les fonds nécessaires.

Pour autant, l'entrée en jouissance des nouveaux acquéreurs est prévu aux termes du compromis au jour de la signature de l'acte authentique et vis à vis du locataire, la [redacted] est demeurée son bailleur jusqu'au transfert de propriété de sorte qu'elle se devait de lui assurer une jouissance paisible. L'argument soulevé par la SCI du 29 rue de Tunis est donc inopposable à [redacted].

Au regard de ce qui précède, [redacted] ayant manqué à son obligation d'assurer une jouissance paisible du bien au locataire, elle verra sa responsabilité engagée vis à vis de celui-ci.

Concernant la responsabilité de [redacted] celles-ci avaient connaissance de l'existence d'infiltrations d'eau dans le bien dont elles ont fait l'acquisition le 10 juin 2016.

Le compromis de vente du 30 juin 2015 précise ainsi que « le prix de vente tient compte des travaux qui seront à réaliser ». Il est par ailleurs établi que le cabinet GPTI/SABIM, également mandaté en tant que gestionnaire par les [redacted] avait connaissance de ces désordres depuis juillet 2014 *a minima*. Enfin, dans un courrier du 4 février 2016, [redacted] affirme « avoir pleinement conscience des travaux qui seront à réaliser », et notamment la réfection de l'étanchéité de la toiture.

Le moyen pris par les [redacted] du fait que le local donné à bail ne puisse être habiter ou accueillir une activité est inopérant, car le bail ainsi que son avenant précisent que peuvent y être exercées une activité de garage automobile et une activité de studio de musique.

De même, le fait que la [redacted] fait procéder ou non aux réparations des infiltrations visibles, comme il a été stipulé lors de la conclusion du bail, est sans incidence puisque l'expert judiciaire a relevé que la cause des infiltrations résultait d'un manque d'entretien chronique de la toiture.

Par conséquent, la non-réalisation des travaux malgré la connaissance de l'existence d'infiltrations d'eau récurrentes constitue un manquement fautif du bailleur à son obligation d'assurer une jouissance paisible du bien au locataire [redacted] et [redacted] errent ainsi leur responsabilité engagée à ce titre.

3- Sur les préjudices et leur imputabilité

Il convient en l'espèce d'écarter les deux rapports d'expert d'assurés, anciens et non contradictoires, et de se fonder sur le rapport de l'expert judiciaire pour évaluer le montant du préjudice subi par [redacted].

L'expert [redacted] fixe le montant total des coût réparatoires et des préjudices à la somme de 186 556,57 euros TTC décomposée comme suit :

- reprise de l'étanchéité de la toiture terrasse de la cour : 105 741,90 euros
- la remise en état de l'intérieur des locaux litigieux : 35.627,65 euros ;
- dommages mobiliers, y compris remplacement de la moquette : 9.903,28 euros ;
- préjudice locatif : 31.383,76 euros ;
- préjudice divers hors préjudice moral et d'image : 900 euros ;
- préjudice lié au nettoyage des locaux : 3.000 euros.

Sur le fondement de ses conclusions expertales, [redacted] sollicite la condamnation solidaire des défenderesses à lui payer la somme de 80 814, 67 euros à titre de réparation de ses préjudices matériels correspondant à la somme des cinq dernières estimations sus visées.

Si l'expert a pu établir un pourcentage de responsabilité entre [redacted] et [redacted] ce partage, efficient au stade de la contribution à dette en peut concerner l'obligation à la dette lorsque les manquements des bailleurs successifs ont participé au même dommage.

Il convient donc d'analyser les préjudices en lien avec les manquements des trois sociétés de ceux rattachables à un manquement spécifique imputable à la [redacted] imputable aux [redacted].

A cet égard, il apparaît au vu du rapport d'expertise :

- que s'agissant du préjudice de nettoyage des locaux les manouements des bailleurs successifs ayant contribué au même dommage, *les parties sont tenues in solidum à réparation.*

seront en conséquence condamnées in solidum à payer à la société JINX la somme de 3000 euros à ce titre.

- qu'il en va de même pour la remise en état des locaux litigieux à hauteur de 35627,63 euros, cette remise en état ayant été rendue nécessaire par les infiltrations successives ayant affecté les locaux, avant et après la vente.

- que s'agissant des dommages mobiliers, chiffrés à 9.903,28 euros, ils sont intervenus antérieurement à la date de vente du 10 juin 2016, de sorte qu'ils doivent être mis à la charge exclusive de la *partie qui sera condamnée au paiement de cette somme.*

- que s'agissant du préjudice locatif, qui est un préjudice qui dure dans le temps, chaque bailleur est responsable du préjudice subi par la locataire au prorata de la période où il avait cette qualité soit, pour le compte de *la partie qui sera condamnée au paiement de cette somme.* selon le calcul repris dans le rapport d'expertise : 9162,40 euros et pour la *partie qui sera condamnée au paiement de cette somme.*, 22 221,78 euros.

Par ailleurs, s'agissant des préjudices de perte de jouissance, de perte d'exploitation, de préjudice moral et de perte d'image artistique chiffrés par l'expert à 900 euros, ce préjudice apparaît cependant insuffisamment caractérisé, le tribunal n'étant pas en mesure au vu des pièces versées aux débats de comprendre ce qu'il recouvre ; qu'aucune somme ne sera donc allouée à la *partie qui sera condamnée au paiement de cette somme.* concernant ce poste de préjudice.

Le gérant de de la *partie qui sera condamnée au paiement de cette somme.* affirme également avoir subi un préjudice moral et d'image résultant de l'impossibilité pour lui d'utiliser son studio de musique dans le cadre de son activité professionnelle.

Or, *la partie qui sera condamnée au paiement de cette somme.* invoque ainsi un préjudice personnel et il ne peut être valablement soutenu que *la partie qui sera condamnée au paiement de cette somme.* ayant pour activité la gestion immobilière et non la création musicale, a subi un préjudice moral et d'image en raison de l'impossibilité d'utiliser un studio d'enregistrement.

La partie qui sera condamnée au paiement de cette somme. sera par conséquent déboutée de sa demande à ce titre.

Sur la demande en paiement d'une somme mensuelle jusqu'à la réalisation de travaux d'étanchéité, dirigée contre les défenderesses et la désignation d'un expert judiciaire

Dans son rapport, l'expert indique qu'il convient de reprendre l'étanchéité de la toiture-terrace de la cour arrière de l'immeuble, y compris celle de la rampe d'accès des véhicules au sous-sol et mettre en conformité l'ensemble de l'étanchéité. Il chiffre le montant de ces travaux à la somme de 105 471,90 euros TTC.

La partie qui sera condamnée au paiement de cette somme. obtiennent dans leurs conclusions avoir fait procéder aux travaux nécessaires à la fin de l'année 2017.

La société *la partie qui sera condamnée au paiement de cette somme.* réclame quant à elle la désignation de *la partie qui sera condamnée au paiement de cette somme.* fin de rendre compte si les travaux d'étanchéité réalisés par les *parties qui seront condamnées au paiement de cette somme.* ont été effectués dans les règles de l'art et conformément au devis d'expertise.

Elle sollicite parallèlement la condamnation solidaire des parties défenderesses à lui payer la somme de 916,24 euros par mois à compter du 1^{er} octobre 2017 jusqu'au parfait achèvement des travaux d'étanchéité qui seront constatés par l'expert.

Il appartient aux SCI [nom] en leur qualité de bailleuses, de faire réaliser ces travaux qui constituent de grosses réparations.

Elles soutiennent que les travaux ont été réalisés sans toutefois en justifier par la production de tout document utile pour apprécier la nature et la réalité de ceux-ci.

[nom] soutient au contraire que ceux-ci n'ont pas encore été réalisés et que des infiltrations persistent à ce jour.

L'article 1353 du code civil dispose que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En outre et en application des articles 146 et 147 du code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver. Une mesure d'instruction ne peut en aucun cas être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Dans l'exercice de ce pouvoir discrétionnaire, le juge doit limiter le choix de la mesure à ce qui est suffisant pour la solution du litige, en s'attachant à retenir ce qui est le plus simple et le moins onéreux.

*

En l'espèce, [nom] ont tenues à une obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires dans le bien loué, en leur qualité de bailleuses et en application de l'article 1724 du code civil.

Par conséquent, en application de l'article 1353 du code civil [nom] et [nom] ont tenues de rapporter la preuve de la réalisation alléguée de ces travaux. Or, il ne résulte d'aucune pièce produite aux débats que ces travaux, pourtant décrits et chiffrés par [nom] dans son rapport déposé le 5 septembre 2017, ont été réalisés.

Aux termes de l'article 146 du code de procédure civile, il apparaît que la désignation d'un expert pour constater l'achèvement des travaux de rénovation destinés à mettre aux infiltrations d'eau, serait destinée à recueillir des renseignements que [nom] auraient dû elles-mêmes produire, par exemple au moyen d'un constat d'huissier ou de tout autre sachant.

En outre, eu égard à l'article 147 du même code, il convient de prendre en considération le coût pour les parties qu'entraînerait la désignation d'un expert, outre le fait qu'il est inopportun de faire perdurer un lien d'instance entre les parties durant le délai de réalisation de la mesure.

En conséquence, il n'y a pas lieu d'ordonner une expertise afin de constater l'achèvement de travaux.

En revanche, les [nom] seront condamnées in solidum à payer [nom] la somme de 916,24 euros par mois, à compter du 1^{er} octobre 2017 et jusqu'au parfait achèvement des travaux d'étanchéité au titre du préjudice de jouissance subi, selon les modalités fixées au présent dispositif.

2 - Sur les demandes de

Sur la demande d'expertise graphologique des

Comme il l'a été évoqué précédemment, dans la mesure où la question de l'authenticité des signatures sur les convocations aux opérations d'expertise et à l'avenant du bail n'a pas d'incidence sur l'issue du présent litige, les requérants seront déboutés de leur demande d'expertise graphologique formée à titre subsidiaire.

Sur la résiliation du bail et l'expulsion du locataire

Au soutien de sa demande formée à titre reconventionnel, le preneur expose que le bail est résolu de plein droit, dans la mesure où le preneur n'a pas respecté les stipulations du bail en sous-louant le bien à une société Automille, alors que celui-ci n'autorisait la sous-location qu'à titre exclusif à deux sous-locataires. Elles soutiennent également que l'autorisation de sous-louer donnée par le bailleur au locataire, dont le gérant de la société Automille est un faux document.

Le bailleur souhaite au contraire la poursuite du bail et fait valoir que le contrat et son avenant ne stipulaient pas que la sous-location était exclusivement accordée à la société Automille. Elle ajoute que la société Automille aurait en outre accordé une autorisation de sous-louer le bien, ce que celle-ci conteste. La demanderesse soutient également que dans la mesure où la résiliation d'un contrat n'a pas d'effet rétroactif, elle ne pourrait donc intervenir au plus tôt qu'après la signification de l'exploit d'huissier du 18 avril 2018.

En l'espèce, il résulte de l'examen du bail commercial conclu le 11 octobre 2010 que les locaux seront destinés exclusivement aux activités de « studio de musique », mais que le preneur dispose de la faculté d'adjoindre d'autres activités en demandant l'autorisation expresse du bailleur. Ce dernier, à l'article VIII du bail, donne une autorisation de sous-louer le bien à la société Automille, qui a pour activité la vente de véhicules.

Un avenant audit contrat du 19 novembre 2013 précise qu'une augmentation du loyer a eu lieu à la suite de l'autorisation donnée par le bailleur de « sous-louer une partie du local ».

Il ne peut être déduit de ces deux documents que l'autorisation n'a été accordée par le bailleur qu'à la condition exclusive qu'il s'agisse de la société Automobiles. Cette société n'est par ailleurs mentionnée ni dans le contrat de bail, ni dans l'avenant.

En outre, si aucune autorisation n'a été spécifiquement donnée par le bailleur quant à l'installation d'une société Automille, l'autorisation de « sous-louer une partie du local » donnée dans l'avenant revêt une portée générale car elle ne comporte pas de restriction à un domaine d'activité ou à un sous-locataire en particulier.

Enfin, à la lecture du second paragraphe de l'article III du bail, il apparaît que l'autorisation du bailleur doit être obtenue pour adjoindre d'autres activités à la destination du bien loué, mais il n'est pas précisé que la personne physique ou morale les exerçant doit faire l'objet d'un agrément du bailleur.

Par conséquent, les demandes formées à titre reconventionnel.

seront déboutées de leurs

3 - Sur les demandes accessoires

- Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

..... accombant toutes trois à l'instance, elles seront condamnées au paiement des entiers dépens - en ce compris les frais d'expertise judiciaire avancés par suivant les modalités précisées au dispositif.

- Sur les frais irrépétibles

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

..... qui supportent les dépens, seront condamnées à payer à l'..... une somme au titre des frais irrépétibles, qu'il convient de fixer à 3000 euros.

..... qui supporte les dépens, sera également condamnée à payer à l'..... une somme au titre des frais irrépétibles, qu'il convient de fixer à 2000 euros.

- Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 515 du code de procédure civile, hors les cas où elle est de droit, l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties ou d'office, chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, à condition qu'elle ne soit pas interdite par la loi.

En l'espèce, au regard de la nature du litige, il n'apparaît pas opportun de déroger à l'effet suspensif des voies de recours.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Déclare recevable la demande de sursis à statuer formulée par les mais au fond la rejette ;

- la somme de 350627,63 euros au titre de la remise en état de l'intérieur des locaux litigieux ,

- la somme de 3000 euros, au titre du nettoyage des locaux ;

Condamne in solidum les [] au paiement de la somme de 9162,40 euros au titre d'un préjudice locatif,

Condamne in solidum les [] au paiement de la somme de 22 221,78 euros au titre du préjudice locatif,
- la somme de 9 903,28 euros au titre des dommages mobiliers,

Condamne in solidum les [] au paiement de la somme de 916,24 euros par mois à compter du 1er octobre 2017 et jusqu'au parfait achèvement des travaux d'étanchéité tels que préconisés par l'expert judiciaire constaté par un architecte DPLG missionné par l'une ou l'autre partie ou à défaut par tout autre sachant désigné d'un commun accord par les parties,

Débout les [] de ses autres demandes indemnitaires,

Débout les [] de sa demande d'expertise ;

Déboute les [] de l'intégralité de leurs demandes ;

Condamne les [] au paiement de la somme de 2000,00 euros à titre des frais irrépétibles, en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum les [] au paiement de la somme de 3000,00 euros : au titre des frais irrépétibles, en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboute en conséquence les [] leurs demandes en paiement d'une somme au titre des frais irrépétibles ;

Fait masse des dépens, en ceux compris les frais d'expertise judiciaire dont [] a fait l'avance ;

Condamne les [] au paiement pour moitié chacune de la masse des dépens de l'instance ;

Rejette toutes autres demandes,

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision.

Ainsi jugé puis mis à disposition au greffe le 3 décembre 2019 , la minute étant signée par :

LE GREFFIER

LE PRESIDENT