

Copies exécutoires
délivrées aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 5 - Chambre 3

ARRET DU 22 MARS 2023

(n° , 17 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° **RG 20/01788** - N° **Portalis**
35L7-V-B7E-CBLHD

Décision déferée à la Cour : Jugement du 03 Décembre 2019 - Tribunal de Grande Instance
de CRETEIL - RG n° 17/09229

APPELANTES

© AVOVENTES.FR

*Représentée par Me Marie JANET de la SCP SCP BLUMBERG & JANET ASSOCIES,
avocat au barreau de PARIS, toque : G0249*

© AVOVENTES.FR

*Représentée par Me Marie JANET de la SCP SCP BLUMBERG & JANET ASSOCIES,
avocat au barreau de PARIS, toque : G0249*

INTIMEES

© AVOVENTES.FR

*Représentée par Me Olivier BAULAC de la SCP CABINET BAULAC & ASSOCIES, avocat
au barreau de PARIS, toque : P0207*

© AVOVENTES.FR

75005 PARIS

représentée par Me Michel GUIZARD de la SELARL GUIZARD ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0020, Me Virginie LISITA, avocat au barreau de PARIS, toque: B1144, avocat plaissant

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 10 Janvier 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés. devant :
conseiller, chargé du rapport et
conseillère.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Présidente de chambre
conseiller
conseillère

Greffière, lors des débats

ARRÊT :

- Contradictoire
- par mise à disposition de l'arrêt 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.

- signé par , Présidente de chambre et p
présent lors du prononcé.

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 11 octobre 2010
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 7 224 euros. Par avenant du 19 novembre 2013, le montant du loyer a été porté à la somme annuelle de 9 194 euros.

Dénonçant la survenance régulière d'infiltrations d'eau dans le local donné à bail, le
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 09 décembre 2015. Le préjudice matériel de la a été

é à la somme de 39 279 euros par l'expert désigné par son assureur et à la somme de 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 [redacted] Par acte notarié du 10 juin 2016, [redacted] a cédé l'immeuble en indivision aux sociétés

Par ordonnance du 13 juin 2016, le juge des référés du tribunal de grande instance de Créteil a désigné [redacted] 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, [redacted] a fait assigner les [redacted] devant le tribunal de grande instance de Créteil aux fins de remboursement des loyers versés et d'allocation de dommages et intérêts.

Par jugement du 03 décembre 2019, le tribunal de grande instance de Créteil a :

- déclaré recevable la demande de sursis à statuer formulée par les [redacted] mais au fond l'a rejetée ;
- condamné in solidum l [redacted]
 - la somme de 350 627,63 euros au titre de la remise en état de l'intérieur des locaux litigieux ;
 - la somme de 3 000 euros, au titre du nettoyage des locaux ;
- condamné in solidum les [redacted] : la somme de 9 162,40 euros au titre d'un préjudice locatif ;
- condamné le [redacted]
 - la somme de 22.221,78 euros au titre du préjudice locatif ;
 - la somme de 9 903,78 euros au titre des dommages mobiliers ;
- condamné in solidum [redacted] au paiement de la somme de 916,24 euros par mois [redacted] 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 mission par l'une ou l'autre partie ou à défaut par tout autre sachant désigné d'un commun accord par les parties ;
- débouté [redacted] indemnitaires ;
- débouté [redacted] ise ;
- débouté [redacted] de l'intégralité de leurs demandes ;
- condamné la [redacted] ie réunis au paiement de la somme de 2000 euros [redacted] au titre des frais irrépétibles, en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné in solidum les [redacted] au paiement de la somme de 3 000 euros [redacted] au titre des frais irrépétibles, en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- débouté en conséquence les [redacted] de leurs demandes en paiement d'une somme au titre des rais irrépétibles ;
- fait masse des dépens, en ceux compris les frais d'expertise judiciaire dont l [redacted] fait l'avance ;
- condamné [redacted] au paiement pour moue cnaune de la masse des depens de l instance ;
- rejeté toutes autres demandes ;
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision.

Par déclaration du 17 janvier 2020 ont interjeté appel total du jugement.

Par conclusions déposées le 05 juin 2020 interjeté appel incident partiel du jugement.

Par conclusions déposées le 09 juillet 2020 a interjeté appel incident partiel du jugement.

Par ordonnance du 20 mai 2021, le conseiller de la mise en état a prononcé la jonction des procédures n°20/01788 et n°20/02967, la présente procédure se poursuivant désormais sous le premier numéro.

MOYENS ET PRÉTENTIONS

Vu les dernières conclusions déposées le 13 septembre 2022, par lesquelles appelantes à titre principal et intimées à titre incident, demandent à la Cour de :

- recevoir les : en leur appel et les y déclarer bien fondées ;
- Y faisant droit,
- réformer la décision attaquée en toutes ses dispositions ;
- Et statuant à nouveau,
- déclarer inopposable le rapport d'expertise judiciaire ;
- constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail commercial ;
- prononcer la résolution du bail à compter du 18 mai 2018 ;
- ordonner l'expulsion de tout occupant de son chef sous astreinte de dix euros par jour à compter de la signification de la décision à intervenir ;
- autoriser à faire enlever, transférer ou séquestrer les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués dans tout endroit de son choix, aux frais risques et périls de conformément à l'article L.433-1 du code des procédures civiles d'exécution ;
- condamner verser une indemnité d'occupation mensuelle correspondant au montant du loyer révisable majoré des charges et ce à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la libération des lieux de tous occupants et meubles de leur chef, et remise des clés ;
- débouter de toutes ses demandes ;
- condamner verser aux sociétés une somme de 5 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Vu les dernières conclusions déposées le 09 juillet 2020, par lesquelles intimée à titre principal et appelante à titre incident, demande à la Cour de :

- recevoir et déclarer bien fondée en ses écritures ;
- Y faisant droit,
- rectifier comme suit le jugement en date du 3 décembre 2019 en page 15 paragraphe 1 :
- *condamné in solidum*

- la somme de 35.627,63 euros au titre de la remise en état de l'intérieur des locaux litigieux et non 350 627,63 euros ;
- la somme de 3000 euros, au titre du nettoyage des locaux ;

- infirmer le jugement entrepris,
Statuant à nouveau :

- dire et juger que les travaux réparatoires de remise en état de l'intérieur des locaux pour un montant total de 35.627,63 euros TTC sont à la charge

de ;
- dire et juger que le n'est redevable d'aucun préjudice locatif à l'égard de

- A titre subsidiaire, dire et juger que le préjudice locatif d tend d'octobre 2015 à juin 2016 pour un montant de 4.947,70 euros TTC,

- débouter sa demande de condamnation de à lui payer solidaire avec les la somme de 916,24 euros par mois

à compter du 1^{er} octobre 2017 jusqu'au parfait achèvement des travaux d'étanchéité,

- dire et juger que le est redevable de la somme de 2.124,30 euros TTC au titre du préjudice « Nettoyage » des locaux,

- confirmer le jugement intervenu en ce qu'il a débouté le ses autres demandes indemnitaires au titre des préjudices de jouissance, de perte d'exploitation, de préjudice moral et de perte d'image,

- mettre hors de cause e toute nouvelle expertise portant sur la conformité des travaux réparatoires mis à la charge des S

- débouter la l'ensemble de ses demandes

- condamner les parties succombantes à payer à la a somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner les parties succombantes aux entiers dépens.

Voici les dernières conclusions déposées le 13 septembre 2022, par lesquelles la société intimée à titre principal et appelante à titre incident, demande à la Cour de :

Confirmer le jugement et y ajoutant :

- rectifier l'erreur matérielle contenue dans le jugement du 03 décembre 2019 en indiquant la somme de 35 627,63 euros au titre de la remise en état de l'intérieur des locaux en lieu et place de 350 627 63 euros ;

- condamner l. à payer à l la somme de 84 414,67 € à titre de réparation de ses préjudices matériels et de jouissance se décomposant ainsi :

- remise en état de l'intérieur des locaux litigieux : 35 627,63 € ;
- dommages mobiliers y compris remplacement de la moquette : 9 903,28 € ;
- préjudice locatif : 31 383,76 € ;
- préjudice divers hors préjudice moral et perte d'image : 900 € ;
- préjudice lié au nettoyage des locaux : 3 000 € antérieur à 2017 ;
- préjudice lié au nettoyage des locaux : 3 600 € pour la période de 2017 à 2021 ;

- condamner solidairement

la somme de 916,24 € 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 somme de 50 000 € en réparation des préjudices moraux et d'image ;

- condamner l effectuer les travaux d'étanchéité selon le cahier des charges et le devis de 105 471,90 euros contenu dans le rapport d'expertise de

sous astreinte de 500 euros par jour de retard jusqu'au parfait achèvement des travaux d'étanchéité :

- désigner un tel expert qu'il plaira à la juridiction de céans aux fins de constater le parfait achèvement desdits travaux ;
- dire que la consignation de l'expert sera avancée par la partie la plus diligente mais supportée avec les dépens par les ;
- débouter le leur demande de résiliation de bail et de sursis à statuer ;
- condamner la à payer la somme de 50 000 € au titre des frais irrepetibles outre aux entiers dépens dont tous ceux d'expertises ;
- débouter les parties défenderesses de leurs demandes plus amples ou contraires.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il convient de se référer aux conclusions ci-dessus visées pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties. Cependant, pour une meilleure compréhension du présent arrêt, leur position sera synthétisée.

Sur l'inopposabilité du rapport d'expertise judiciaire aux sociétés saint maur et saint maur 2,

Les appelantes font valoir que l'expertise réalisée à la demande du tribunal de grande instance de Créteil, l'a été hors leur présence, n'est donc pas contradictoire et ne leur est pas opposable, que les signatures des accusés de réception des convocations aux opérations d'expertises n'émanent pas du dirigeant, qu'en effet, ces accusés de réception produits par l'expert pour justifier du caractère contradictoire de l'expertise judiciaire ont été signés : lequel n'a pas hésité à imiter la signature de et qu'une plainte pénale avec constitution de partie civile, toujours en cours, a été déposée par les appelantes, que le rapport d'expertise judiciaire ne peut donc pas être invoqué à l'encontre des appelantes,

Elle fait valoir qu'elle a saisi le juge des référés qui par ordonnance du 13 juin 2016, a désigné en qualité d'expert avec mission notamment de décrire les désordres et de fixer les préjudices, que l'expert a requis que les nouveaux propriétaires participent aux opérations d'expertise et qu'une mise en demeure a été adressée aux sociétés : que pourtant aucune de ces deux sociétés n'a retiré leur pli, que en outre le courrier de la concluante du 14 novembre 2016 a bien été réceptionné par leur gestionnaire qui était présent à l'expertise, qu'une assignation a été délivrée par huissier à l'initiative de la afin de solliciter que les opérations d'expertise en cours soient rendues commune aux sociétés et que ces dernière se sont abstenues de comparaître, que par ordonnance du 27 avril 2017 signifiée à partie. le Juge des référés a rendu commune aux deux sociétés : l'ordonnance du 13 juin 2016, que la plainte pénale déposée par les sociétés a été classée sans suite, que ce n'est que le 12 mars 2019 que les bailleresse déposeront une plainte pénale avec constitution de partie civile sans qu'aucun acte d'instruction n'ait été depuis entrepris à la connaissance de la concluante, que les bailleresse se prévalent d'un rapport d'expertise graphologique visant la signature de : alors que c'est son qui est gerante, que les accuses de réception litigieux du 01/07/2017 ne correspondent nullement aux convocations à expertise mais à l'envoi du rapport d'expertise définitif à chacune des parties.

Sur l'obligation de délivrance conforme,

fait valoir qu'elle a réalisé dès son entrée dans les lieux des travaux d'aménagements intérieurs pour près de 45.000 € afin d'exercer son activité et exploiter les locaux, que le contrat de bail précise bien que les locaux sont destinés à l'usage de studio de musique et à la sous-location en partie pour l'activité de garage automobile, qu'au surplus un avenant a été signé au 19 novembre 2013 par lequel la bailleuse autorise la société JNK à sous-louer sans limitation, que cet avenant modifie nécessairement la clause initiale du bail et porte novation pour autoriser la sous-location, que l'avenant prévoyait une augmentation de 100 euros par mois en raison de cette autorisation de sous-location, que le local n'était pas conforme à sa destination notamment en ce qu'il subissait de nombreux sinistres de dégâts des eaux dont les travaux incombaient au bailleur, que le local est totalement inexploitable, que l'expert relève que les désordres allégués sont avérés, qu'il a retenu l'impropriété totale à destination des locaux qui porte sur la totalité de la surface et perdurera jusqu'à ce qu'il soit mis un terme définitif aux causes des infiltrations et que les travaux réparatoires qui s'imposent soient achevés, qu'elle est en droit d'invoquer une exception d'inexécution face à la défaillance du bailleur dans son obligation de délivrance, que dès le 24 mars 2015, elle a fait procéder à un constat d'huissier, qu'en son assureur a désigné un expert qui a conclu que le sinistre relevait exclusivement de la responsabilité de la bailleuse et que ce rapport était contradictoire en présence de l'expert d'assurance du bailleur qui a reconnu sa responsabilité, que les

ne peuvent feindre être ignorantes du mauvais état de l'étanchéité de la terrasse et des désordres subséquents puisque leur attention a été attirée par leur vendeur, tant au stade de la promesse du 30 juin 2015 que de la vente, ainsi que par courrier, que si elle s'était engagée à prendre en charge les réparations concernant les infiltrations « visibles à ce jour », soit à la prise à bail, celles-ci devaient contractuellement être supportées par le bailleur, bénéficiaire et responsable des travaux, qui procéderait alors à un remboursement sur justificatif à hauteur d'un montant de 3.500 euros HT, que le cabinet GUERIN, agent immobilier relève qu'il s'agissait d'une infiltration mineure et localisée à un seul endroit du local, que ces menus travaux qui n'ont rien en commun avec la reprise de l'étanchéité extérieure de la dalle et ont bien été réalisés dès octobre 2010 et ont été suivis d'un remboursement du bailleur, qu'entre octobre 2010 et octobre 2012, elle n'a pas eu à souffrir d'inondations ce qui démontre que la petite infiltration intérieure relevée lors de la conclusion du bail avait bien été réparée, que l'expert a conclu que les infiltrations proviennent du défaut d'étanchéité de l'ensemble de la dalle l'étanchéité (16 points d'infiltrations), que la réparation ne pouvait se faire que par l'extérieur (reprise de l'ensemble de la dalle) et nullement par l'intérieur, que l'entreprise ISOLIREN n'a aucun lien avec elle, que cette société est intervenue sous la responsabilité des bailleurs qui ont ici qualité de maîtres de l'ouvrage. Elle fait valoir que l'expert indique que les infiltrations provoquant des fuites d'ampleur dans la zone « garage » perdurent depuis l'année 2012, que depuis août 2014, les infiltrations affectent de manière certaine et significative la zone « studio musique » et que ces désordres avérés, que les locaux dans leur ensemble sont définitivement inutilisables depuis l'aggravation notable des infiltrations entre octobre 2016 et juin 2017 notamment en ce que le tableau électrique a été sérieusement affecté par une arrivée d'eau importante ayant provoqué des courts-circuits.

Les appelantes font valoir que a pris à bail le 11 octobre 2010 des locaux commerciaux à usage de garage (sous-sol d'un parking) afin d'y installer un studio de musique, qu'elle savait pertinemment qu'elle louait un parking et qu'il y avait des problèmes d'infiltration, que la s'était engagée, au titre des conditions particulières du bail, « à prendre en charge les réparations concernant les infiltrations

visibles à ce jour dans le local à hauteur de 3 500 € HT, soit 4.186 € TTC », en échange d'une défalcation de la dépense sur les loyers à venir, que l'acquéreur n'a jamais réalisé la moindre réparation sur les infiltrations et quelles se sont alors aggravées sur plusieurs années, que l'acquéreur prétend avoir réalisé près de 45.000 € de travaux mais en réalité elle n'a pas fait de travaux de réparation des infiltrations mais seulement des travaux d'agencement du studio de musique, que l'acquéreur a donc été défaillante dans ses obligations contractuelles découlant du bail commercial, qu'elle est responsable de son préjudice et a concouru à l'aggravation de l'état du bien loué en laissant la situation perdurer pendant 7 ans, en refusant d'entretenir les locaux ou de remédier à la réapparition des infiltrations, incombant à ce que les nouveaux propriétaires, les acquéreurs, réalisent des travaux de réfection du toit-terrasse pour un montant de 247.232,09 €, qu'il n'y avait donc plus d'infiltrations depuis le 14 septembre 2017 fin de la réalisation des travaux, que si ces travaux n'ont pas été réalisés « dans les règles de l'art », la responsabilité est celle de la société ISOLIREN et ne leur incombe pas.

Il faut valoir que l'acte de vente du 10 juin 2016 du local stipule expressément que « le prix de vente tient compte des travaux qui seront à réaliser pour l'étanchéité de la dalle située à l'arrière du bâtiment » et que « l'acquéreur reconnaît avoir été informé, dès le stade de la signature de l'avant-contrat ayant précédé les présentes, que les travaux seront à réaliser pour l'étanchéité de la dalle située à l'arrière du bâtiment, la mise en conformité des installations d'assainissement extérieur et la mise en peinture des locaux situés sous la dalle, le prix ayant été fixé en considération de cette situation », que par courrier du 4 février 2016, l'acquéreur a reconnu avoir pleinement conscience des travaux à réaliser pour un montant de 100 000 €.

Sur les préjudices,

1° préjudice de nettoyage des locaux

Il faut valoir que le nettoyage a engendré un coût de 3.000 € auquel il convient de rajouter pour la période 2017 à 2021 de 3.600 €

Il faut valoir que qu'il est incontestable que que les locaux dans leur ensemble sont définitivement inutilisables depuis l'aggravation notable des infiltrations entre octobre 2016 et juin 2017, que l'impropriété totale des locaux est consécutive aux infiltrations entre octobre 2016 et juin 2017, période à laquelle elle n'était plus propriétaire.

2° remise en état des locaux litigieux

Il faut valoir que les travaux de reprise de l'étanchéité de la toiture s'imposent au propriétaires actuels.

Il faut valoir que l'expert retient, à juste titre, que l'ensemble du coût des travaux réparatoires (étanchéité, remise en état l'installation électrique et des embellissements intérieurs des locaux) pour un montant total de 141 369 53 euros TTC doit être mis à la charge des acquéreurs, que les travaux d'étanchéité ont été effectués par l'acquéreur à la fin de l'année 2017 à la satisfaction de l'acquéreur qui a pu sous-louer dès le mois de septembre ou octobre 2017, toute la zone « garage », que dans le cadre de la cession son prix de vente a été minoré en tenant compte expressément des travaux d'embellissements à réaliser ensuite des travaux d'étanchéité de la dalle et qu'elle ne peut donc supporter à deux reprises la charge desdits travaux, qu'en outre les désordres affectant les installations électriques sont dus aux infiltrations survenues dans des proportions significatives entre le mois d'octobre 2016 et le mois de juin 2017, dates auxquelles elle n'était plus propriétaire, qu'enfin elle n'est plus propriétaire des locaux suivant acte notarié en date du 10 juin 2016

et ne peut être astreinte à réaliser les travaux d'étanchéité.

4° préjudice locatif,

fait valoir qu'à compter du mois d'octobre 2017, le préjudice locatif se chiffre à la somme mensuelle de 916,24 € en raison de l'impropriété totale à destination des locaux comme constaté par l'expert, que le contrat de sous-location avec la société

a été résilié pour cause de dégâts des eaux successifs et que a également résilié son contrat de sous-location pour les mêmes raisons (annexes du rapport d'expertise), que les difficultés avec le sous-locataire en raison des dégâts des eaux avaient été portées à la connaissance du bailleur dès le mois de novembre 2012.

Les appelantes font valoir que la preneuse doit être déboutée de sa demande au titre de son préjudice locatif car elle n'a réglé aucune somme à ce titre depuis le mois de juillet 2021 et ne subit donc aucun préjudice de ce chef.

fait valoir que selon l'expert, de novembre 2012 à juillet 2013 le loyer principal a été compensé par le montant de la sous-location de la zone garage, qu'aucun désordre ne frappait la zone studio de musique et qu'il n'y a donc aucun préjudice locatif, que d'août 2013 à octobre 2013, que le loyer principal n'est plus compensé par la sous-location de la zone garage mais qu'aucun désordre ne frappe la zone studio de musique, que le préjudice réside donc dans le gain manqué par l'absence de sous-location de la zone garage, qu'il en est de même de novembre 2013 à août 2014, qu'il en est de même de septembre 2014 à mai 2017 mais qu'au surplus la zone studio a commencée à être affectée partiellement (60%) par des infiltrations et que de juin 2017 à octobre 2017, l'ensemble du local est impropre à sa destination compte tenu des problèmes importants relevés sur le tableau électrique, que pour autant il n'est pas crédible que le sous-locataire serait resté dans les locaux pendant 27 mois sans payer de loyer, que dans l'avenant au bail commercial du 19 novembre 2013 a accepté une augmentation mensuelle de loyer de 100 € et qu'aucune mention particulière n'est formulée concernant les prétendus désordres dénoncés par qu'en réalité que les préjudices locatifs commencent à compter de la résiliation du bail de sous location, soit à compter du mois d'octobre 2015, que le compromis de vente a été signé entre les parties le 30 juin 2015, la signature de l'acte authentique devant intervenir dans les trois mois suivant cette date, soit au plus tard le 30 septembre 2015 et que si la vente n'a pu être régularisée que le 10 juin 2016, c'est uniquement du fait de la négligence de l'acquéreur dans l'accomplissement des démarches administratives et bancaires, qu'ainsi le qui a déjà consenti une diminution conséquente du prix de vente eu égard aux desordres évoqués, ne saurait pâtir financièrement du retard engendré par la carence des qui auraient donc dû être propriétaires des locaux à compter du 30 septembre 2015, qu'en conséquence elle n'est redevable d'aucune somme au titre du préjudice locatif à compter du 30 septembre 2015 étant précisé que la résiliation de la sous-location s'est avérée effective le 16 septembre 2015, qu'elle n'est donc redevable d'aucune somme au titre du préjudice locatif de qu'à titre subsidiaire et si la cour retenait la date de l'acte notarié de vente (le 10 juin 2016) il conviendrait de fixer la période indemnisable d'octobre 2015, date de résiliation du bail de sous- location, à juin 2016 inclus, date de la cession de l'ensemble immobilier que sur cette période, la zone « studio de musique » n'était - selon l'expert - affectée par les infiltrations que partiellement (60%) et que le préjudice locatif peut donc s'évaluer à 60% du bail durant 9 mois.

5°préjudices de perte de jouissance, de perte d'exploitation, de préjudice moral et de perte d'image artistique

est un artiste, que ce studio de musique était notamment destiné aux répétitions et à l'enregistrement des musiques qu'il composait. que les propriétaires successifs n'ont pas répondu à ses demandes répétées.

fait valoir que l'expert relève à juste titre qu'aucune pièce ou élément de fait qui serait attesté n'est produit à l'appui de cette réclamation par le preneur et qu'en cause d'appel, l'expert ne produit pas plus de pièce à l'appui de sa demande indemnitaire alors que la société est une société Civile Immobilière dont l'objet est la location de terrains et d'autres biens immobiliers et que son dirigeant, Monsieur [nom] est investi dans la gestion de 7 sociétés immobilières et beaucoup moins dans le domaine musical.

Les appelantes font valoir que la faute des bailleurs, le dommage lui-même et le lien de causalité entre les deux ne sont pas démontrés.

Sur l'expertise sollicitée par [nom] aux fins de constater le parfait achèvement des travaux et sur la demande en paiement d'une somme mensuelle jusqu'à la réalisation de travaux d'étanchéité,

fait valoir que les désordres d'infiltration et d'inondation continuent de se produire, qu'il convient que la cour désigne à nouveau [nom] ou tout autre expert qui dans sa nouvelle mission attestera de la fin des travaux d'étanchéité de terrasse et que ceux-ci ont été effectués conformément au devis et dans les règles de l'art mais que la charge et le coût de cette mission devra être supporté en totalité par les sociétés

[nom] que les bailleuses produisent une facture de septembre 2018 pour des travaux réalisés en 2017 pour un montant de 21.030 € sur une surface déclarée de 187 M2 qui n'ont rien de commun avec le devis produit dans le rapport d'expertise pour un montant de 105.741,90 € portant sur la surface de 398 M2, qu'un rapport d'architecte DPLG constate que ces travaux n'ont pas été réalisés dans les règles de l'art (eau stagnante, rampe non traitée, goudron qui se désolidarise, insuffisance de pente d'écoulement, détérioration de la dalle, absence de relevé d'étanchéité...), que l'architecte constate que les infiltrations sont toujours présentes dans l'ensemble des locaux à la date du 14 mai 2020, qu'un constat d'huissier du 12 septembre 2017 permet de comprendre que les travaux exécutés ne sont pas conformes aux règles de l'art (persistance des infiltrations, absence d'étanchéité).

fait valoir qu'il résulte tant de l'acte de vente en date du 10 juin 2016 que du rapport d'expertise en date du 5 septembre 2017, que l'ensemble du coût des travaux réparatoires devant être engagés est à la charge

[nom] que les travaux ont été effectués par les acquéreurs et que si une nouvelle expertise afin de vérifier la conformité de ces travaux réparatoires, il convient de la mettre hors de cause.

Sur la résolution du bail et l'expulsion du locataire,

Les appelantes font valoir qu'une autorisation de sous location a été exclusivement consentie à la société

[nom] que la société a consenti une nouvelle sous location, sans l'autorisation du bailleur, à la société [nom] que selon le VIII du bail, l'accord préalable du bailleur sur le sous-locataire est obligatoire, que l'infraction au bail a été constatée par procès-verbal d'huissier en date du 14 mars 2018, que dès lors [nom] est occupant sans droit ni titre, que le bailleur a fait délivrer une sommation 18 avril 2018, que le preneur s'est

justifié en produisant un faux, soit une autorisation écrite du précédent bailleur, que depuis le mois de juillet 2021, l'occupant s'abstient de régler les loyers et n'a versé aucune somme à ce titre.

Il fait valoir que l'avenant autorise la sous-location d'une partie du local et qu'aucune infraction au bail n'a ainsi été constatée.

MOTIFS DE L'ARRÊT

Sur l'opposabilité de l'expertise judiciaire

Il résulte des articles 6, 15 et 16 du code de procédure civile qu'à l'appui de leurs prétentions, les parties ont la charge d'alléguer les faits propres à les fonder, que les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions ainsi que les éléments de preuve qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent, afin que chacune soit à même d'organiser sa défense, que le juge 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. Il est par ailleurs de jurisprudence constante que le juge du fond ne peut refuser d'examiner des rapports d'expertise établis de façon non contradictoire régulièrement versés aux débats, soumis à la libre discussion des parties et corroboré par d'autres éléments de preuve (Cass. ch. mixte 28-9-2012 n° 11-18.710 ; Civ. 1^{ère}, 9 sept. 2020, n° 19-13.755).

En l'espèce, l'expertise judiciaire a été communiquée dans le cadre des débats en première instance et en appel. Ce document n'est pas l'unique élément de preuve soumis à la juridiction, si bien que celle-ci ne fondera pas sa décision sur cette seule expertise. Elle a été soumise à la discussion des parties et l'intimée exerce légitimement un droit lui étant garanti en cherchant à fonder ses prétentions par des éléments de preuve qui se corroborent. Il appartiendra donc à la cour d'examiner le rapport d'expertise judiciaire de la date du 5 septembre 2017 au regard des autres éléments probants lui étant soumis.

La demande d'inopposabilité de ce rapport sera donc rejetée, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point et il convient de constater qu'à hauteur d'appel, les bailleresse ne sollicitent pas de sursis à statuer.

Sur les obligations de jouissance paisible et de délivrance conforme :

Selon les articles 1719 et 1720 du code civil, le bailleur a l'obligation de délivrer une chose apte à l'usage auquel elle est destinée aux termes du bail, doit l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, en assurer la jouissance paisible au locataire pendant la durée du bail et la maintenir en bon état de réparations.

En l'espèce, le bail commercial du 11 octobre 2010 et son avenant du 19 novembre 2013 stipulent que les locaux sont destinés à l'usage de studio de musique et à la sous-location pour l'activité de garage automobile. Son article 9.4 indique que le bailleur conservera à sa charge les grosses réparations définies par l'article 606 du code civil et les frais de ravalement. Il résulte en outre des « clauses particulières » du bail que le preneur s'est engagée « à prendre en charge les réparations concernant les infiltrations visibles à ce jour dans le local à hauteur de 3 500 € HT, soit 4.186 € TTC » en échange d'une diminution de loyer équivalente répartie sur 36 mois à condition que la réalisation des travaux soit justifiée. S'agissant des infiltrations visibles au 11 octobre 2010, le cabinet GUERIN, agent immobilier ayant négocié les conditions de location et rédigé le bail, atteste que l'infiltration en question était alors exclusivement localisée en sous-face de la

rampe d'accès des véhicules.

Il en résulte que l'infiltration citée par le contrat se trouvait mineure et que le bailleur reconnaissait en avoir la charge, ce dernier devant en supporter le coût. Il n'est pas démontré que le preneur se serait alors abstenu d'effectuer la réparation et qu'il aurait donc contribué à son dommage dans la mesure où il est établi que le bailleur lui-même a procédé aux remboursements par diminutions de loyers du preneur.

Par courriers recommandés avec accusés de réception des 2 novembre 2012, 18 juillet 2013 et 23 août 2014, le preneur a fait connaître à son bailleur, les dégâts des eaux qu'il avait subi à raison d'infiltrations et fuites répétées. Le 24 mars 2015, il faisait constater par voie d'huissier des 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 constatait des infiltrations récurrentes de la dalle de béton et un manque d'étanchéité nécessitant de réparer la dalle de couverture.

Le compromis de vente du 30 juin 2015 précise que « le prix de vente tient compte des travaux qui seront à réaliser ». Dans un courrier du 4 février 2016, émanant de l'acquéreur, affirme avoir pleinement conscience des travaux qui seront à réaliser, à savoir la réfection de l'étanchéité de la dalle. L'acte de vente du 10 juin 2016 stipule quant à lui que l'acquéreur reconnaît avoir été informé que des travaux seront à réaliser pour l'étanchéité de la dalle, le prix ayant été fixé en considération de cette situation.

L'expert judiciaire en conclusion de son rapport déposé le 5 septembre 2017 constate différentes infiltrations par le plafond dans la zone « studio de musique », soit 60% de la surface, récurrentes depuis l'année 2014, des infiltrations provoquant des fuites d'ampleur plus importante par le plafond de la zone « garage » depuis l'année 2012. L'expert estime que les locaux sont définitivement inutilisables depuis l'aggravation notable des infiltrations entre octobre 2016 et juin 2017, le tableau électrique ayant en effet été très sérieusement affecté par une arrivée d'eau importante ayant provoqué des courts circuits. La surface louée était aux termes de ses constatations totalement impropre à sa destination. Il résulte d'un procès-verbal de constat qu'au 14 septembre 2017 que les travaux de réfection de la dalle entrepris par les nouveaux bailleurs étaient achevés.

Il en résulte que les bailleurs successifs avaient connaissance de l'existence de dégâts des eaux et d'infiltrations d'eau récurrentes nécessitant des réparations importantes sur la dalle de couverture relevant des grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil et incombant au bailleur au titre du bail.

Dès lors, la non-réalisation des travaux constitue un manquement fautif des bailleurs à leur obligations de délivrance et d'assurer une jouissance paisible au locataire, leur responsabilité étant engagée à ce titre.

Sur les préjudices :

1° Le préjudice locatif :

Le préjudice locatif sur la période de novembre 2012 au 14 septembre 2017 s'est progressivement majoré avec le temps et le preneur n'a tiré qu'un avantage partiel de la mise à disposition des lieux jusqu'à ce que les locaux deviennent totalement impropre à leur destination à compter de juin 2017. Dès lors, l'allégation au terme de laquelle le preneur ne s'acquitterait plus de son loyer depuis le mois de juillet 2021 n'est pas de nature

à affecter l'évaluation de son préjudice locatif antérieur. Le fait que le preneur ait été autorisé à sous-louer doit être également pris en considération du point de vue de la perte de loyers pour le preneur à compter d'août 2013 comme en atteste la lettre du sous-locataire du 4 juillet 2017.

Chaque bailleur est responsable du préjudice subi par le locataire à raison de la période où il avait irrégulièrement cette qualité - le promettant restant propriétaire - soit, pour

la période du 11 juin 2016 au 14 septembre 2017. Il résulte des éléments du dossier que la société civile immobilière est redevable d'un préjudice locatif de 21 305 € tandis que les bailleurs sont redevables d'un préjudice locatif de 10 079 € et le jugement entrepris sera infirmé sur ce point.

2° Sur le préjudice de nettoyage des locaux :

S'agissant du préjudice de nettoyage des locaux, il ne résulte d'aucun élément du dossier que le preneur ait engagé des frais de ce chef de sorte que la demande d'indemnisation à ce titre n'est pas fondée. Le jugement entrepris sera donc infirmé sur ce point.

3° Sur les dommages mobiliers :

S'agissant des dommages mobiliers (équipements musicaux, mobilier et moquette) qui ne sont pas contestés, ils s'élèvent à la somme de 9 903,28 euros. Dans la mesure où ils sont intervenus antérieurement à la date de vente du 10 juin 2016, ils seront mis à la charge exclusive de la société civile immobilière et le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

4° Sur les préjudices de perte de jouissance, de perte d'exploitation, de préjudice moral et de perte d'image artistique :

S'agissant des préjudices de perte de jouissance, de perte d'exploitation, de préjudice moral et de perte d'image artistique aucune pièce n'est produite à l'appui de cette réclamation par le preneur. En outre, la société civile immobilière ayant pour activité la gestion immobilière et non la création musicale ne peut se prévaloir du préjudice personnel qu'aurait subi son gérant. Aucune somme ne sera accordée de ce chef et le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

5° Sur les frais de remise en état des locaux :

S'agissant des frais de remise en état des embellissements de la zone « studio » ayant entraîné un préjudice de 6842,28 € TTC et de remise en état des sols, parois et plafond de la zone garage ayant entraîné un préjudice de 17897,55 € TTC, il est constant que les dommages sont apparus dès l'année 2015 et ont persisté jusqu'au 14 septembre 2017. Les manquements des bailleurs successifs ayant contribué au même dommage de Tunis et les bailleurs seront tenus *in solidum* à réparation à hauteur de 24 739,83 € TTC.

En revanche et après sa première visite du 23 septembre 2016, soit le 14 juin 2017, l'expert a constaté de nouveaux dommages sur les installations électriques ayant entraîné un préjudice de 10 888 € TTC alors que la société civile immobilière n'était plus propriétaire depuis le 10 juin 2016. Ce sera donc la société civile immobilière qui seront tenues à la réparation de ce nouveau dommage. Le jugement entrepris étant infirmé sur ce point, il n'y aura donc pas lieu à rectifier l'erreur matérielle que contient son dispositif.

Sur la nécessité de faire réaliser des travaux d'étanchéité et le préjudice du locataire postérieur à la date du 14 septembre 2017 :

Il résulte des articles 10, 143 et 144 du code de procédure civile que les faits dont dépend la solution du litige peuvent, à la demande des parties ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible qui peut être ordonnée en tout état de cause, dès

lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer.

sollicite la désignation d'un expert et produit :

- un rapport de visite du 14 mai 2020 de l'architecte Tommaso de Paoli au terme duquel les travaux qu'ont fait réaliser sur la dalle de couverture par l'entreprise ISOLIREN n'ont pas été réalisés dans les règles de l'art,
- des constats d'huissier des 27 avril 2017, 15 janvier 2018, 21 mars 2019 21 juin 2020, et 7 février 2022 aux termes desquels les infiltrations persistent

Il résulte de ces éléments que à qui incombent dorénavant exclusivement les obligations de délivrance et de jouissance paisible, ne satisfont toujours pas auxdites obligations et que le préjudice du locataire se trouve persistant, que dès lors les bailleuses ne sauraient invoquer la responsabilité de l'entreprise ISOLIREN pour s'exonérer de leur responsabilité propre à ce titre à l'égard du preneur alors qu'elles ont qualité de maîtres de l'ouvrage.

Par ailleurs, la cour n'est pas en mesure de déterminer dans quelle mesure les préjudices du preneur persistent ni quels travaux restent précisément à réaliser dès lors qu'il n'est pas contesté que des travaux d'étanchéité sont intervenus après que l'expert judiciaire a déposé son rapport. Il conviendra donc d'ordonner une expertise pour déterminer les désordres persistants après la réalisation des travaux ainsi que les divers nouveaux préjudices qui en découleraient dans les termes qui seront fixés au dispositif de l'arrêt. Cette expertise tendant notamment à déterminer les préjudices du preneur, il convient que ce dernier fasse l'avance de la consignation. Par ailleurs, il convient de rappeler que la est partie au présent litige et que dans le souci du respect du contradictoire, il est légitime qu'elle ait accès aux opérations d'expertises, sans que cela ne préjuge sur la mise en jeu éventuelle de sa responsabilité. En outre, le nouveau préjudice de n'étant à ce stade pas déterminé, il n'y a pas lieu de condamner solidairement le :

à lui payer la somme de 916,24 € par mois à compter du 1^{er} octobre 2017 jusqu'au parfait achèvement des travaux d'étanchéité. Il n'y a donc pas lieu non plus à condamner : et effectuer les travaux d'étanchéité sous astreinte dans la mesure où les malfaçons allégués sur les réparations entreprises et la nature des reprises à réaliser restent à ce stade à déterminer.

Sur l'acquisition de la clause résolutoire :

Selon les articles 1134 du code civil dans sa rédaction applicable au présent contrat et 1728 du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et le preneur est tenu de deux obligations principales, soit d'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail et de payer le prix du bail aux termes convenus. L'article 1225 du code civil dispose que la clause résolutoire précise les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat, que la résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse et que la mise en demeure ne produit effet que si elle mentionne expressément la clause résolutoire. L'article L 145-41 du code de commerce dispose quant à lui que toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux et que le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

En l'espèce, le bailleur a fait délivrer une sommation de faire le 18 avril 2018 sur le fondement d'une sous-location à laquelle il n'aurait pas consenti.

Or il résulte de l'avenant du 19 novembre 2013 au contrat de bail du 11 octobre 2010 que moyennant une augmentation de loyer, le preneur est désormais autorisé à sous-louer sans accord préalable du bailleur. Cette autorisation revêt de façon non équivoque une portée générale et ne comporte pas de restriction à un domaine d'activité ou à un sous-locataire en

particulier, étant à ce titre rappelé qu'aucune disposition du bail initial ne prévoyait par ailleurs que le sous-locataire devait faire l'objet d'un agrément du bailleur. L'infraction au bail reprochée par la sommation n'est pas caractérisée et la cour ne saurait ainsi constater l'acquisition de la clause résolutoire. Il n'y aura donc pas lieu à statuer sur l'expulsion du locataire, le sort des meubles et une indemnité d'occupation. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point.

C'est en vain que les bailleuses font valoir qu'elles s'abstiennent désormais de régler les loyers dans la mesure où elles ne font valoir aucun commandement de payer à ce titre et qu'elles s'abstiennent de solliciter une résiliation judiciaire du bail, la cour ne pouvant statuer *ultra petita*.

Sur les frais irrépétibles et les dépens :

Les dispositions du jugement entrepris relatives aux dépens et aux frais irrépétibles seront confirmées.

Les parties qui succombent devront supporter les dépens de l'appel en application de l'article 696 du code de procédure civile. Il n'y a donc pas lieu de considérer qu'il y ait eu dépens à raison de la nouvelle expertise décidée par le présent arrêt, les frais afférents n'étant pas à ce stade exposés. En outre, il apparaît équitable que les parties qui succombent indemnisent la partie qui succombe de ses frais irrépétibles d'appel à hauteur d'un montant de 4 000 €.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par arrêt mixte contradictoire et en dernier ressort,

REJETTE la demande d'inopposabilité du rapport d'expertise judiciaire de Monsieur [Nom] du 5 septembre 2017,

INFIRME partiellement le jugement du 03 décembre 2019 du le tribunal de grande instance de Créteil en ce qu'il a :

- condamné in solidum li
- la somme de 350 627,63 euros au titre de la remise en état de l'intérieur des locaux litigieux,
- la somme de 3 000 euros au titre du nettoyage des locaux,
- condamné in solidum la somme de 9 162,40 euros au titre d'un préjudice locatif,
- condamné la somme de 22 221,78 euros au titre du préjudice locatif.
- condamné in solidum 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 mission par l'une ou l'autre partie ou à défaut par tout autre sachant désigné d'un commun accord par les parties,
- débouté de sa demande d'expertise.

Le confirme pour le surplus,

et statuant à nouveau sur ces chefs,

CONDAMNE *in solidum* les la
somme de 10 079 € euros au titre d'un préjudice locatif.
CONDAMNE la a somme de 21 305 € au
titre du préjudice locatif,
REJETTE la demande d'indemnisation au titre du nettoyage des locaux,
CONDAMNE *in solidum* la SCI du 29 rue de Tunis
a somme de 24 739,83 € TTC au titre de la remise en état de
l'intérieur des locaux litigieux.
CONDAMNE *in solidum* la
la somme de 10 888 € TTC au titre de remise en état des installations électriques,

Y ajoutant,

ORDONNE une mesure d'expertise,
DÉSIGNE en qualité d'expert :

co

lequel pourra prendre l'initiative de recueillir l'avis d'un autre technicien, mais seulement dans une spécialité distincte de la sienne, avec mission de :

- ▶ relever et décrire les désordres et malfaçons persistants et affectant l'immeuble litigieux sis au 29, avenue de Tunis à Saint-Maur (94100), ainsi que les non conformités, malfaçons et/ou inachèvements allégués au regard des travaux réalisés par les bailleuses et les documents contractuels liant les parties,
 - ▶ en détailler l'origine, les causes et l'étendue, et fournir tous éléments permettant à la juridiction de déterminer à quels intervenants ces désordres, malfaçons et inachèvements sont imputables, et dans quelles proportions,
 - ▶ indiquer les conséquences de ces désordres, malfaçons et inachèvements quant à la solidité, l'habitabilité, l'esthétique du bâtiment, et, plus généralement quant à l'usage qui peut en être attendu ou quant à la conformité à sa destination et à la jouissance paisible du preneur,
 - ▶ dire si les travaux qu'ont fait réaliser les bailleuses ont été conduits conformément aux documents contractuels et aux règles de l'art,
 - ▶ donner son avis sur les solutions appropriées pour y remédier, décrire précisément et de façon détaillée les travaux qui resteraient utiles à réaliser, évaluer leur coût à l'aide de devis d'entreprises fournis par les parties et leur durée prévisible,
 - ▶ donner son avis sur les préjudices et coûts induits par ces désordres, malfaçons et inachèvements ou non conformités et sur leur évaluation,
 - ▶ rapporter toutes autres constatations utiles à l'examen des prétentions des parties donner, le cas échéant, son avis sur les comptes entre les parties,
 - ▶ soumettre aux parties un avis utile à une solution transactionnelle du litige et, le cas échéant, constater tout accord ou conciliation entre les parties.

DIT que pour procéder à sa mission l'expert devra :

- convoquer et entendre l'ensemble des parties au présent litige, assistées, le cas échéant, de leurs conseils et recueillir leurs observations à l'occasion de l'exécution des opérations ou de la tenue des réunions d'expertise,
- se faire remettre toutes pièces utiles à l'accomplissement de sa mission, notamment,

s'il le juge utile, les pièces définissant le marché, les plans d'exécution, le dossier des ouvrages exécutés,

- se rendre sur les lieux et si nécessaire en faire la description, au besoin en constituant un album photographique et en dressant des croquis,
- à l'issue de la première réunion d'expertise, ou dès que cela lui semble possible, et en concertation avec les parties, définir un calendrier prévisionnel de ses opérations, l'actualiser ensuite dans le meilleur délai :
 - en faisant définir une enveloppe financière pour les investigations à réaliser, de manière à permettre aux parties de préparer le budget nécessaire à la poursuite de ses opérations,
 - en les informant de l'évolution de l'estimation du montant prévisible de ses frais et honoraires et en les avisant de la saisine du conseiller de la mise en état du contrôle des demandes de consignation complémentaire qui s'en déduisent,
 - en fixant aux parties un délai pour procéder aux interventions forcées, en les informant, le moment venu, de la date à laquelle il prévoit de leur adresser son document de synthèse,
- au terme de ses opérations, adresser aux parties un document de synthèse, sauf exception dont il s'expliquera dans son rapport et y arrêter le calendrier de la phase conclusive de ses opérations fixant, sauf circonstances particulières, la date ultime de dépôt des dernières observations des parties sur le document de synthèse et rappelant aux parties, au visa de l'article 276 alinéa 2 du code de procédure civile, qu'il n'est pas tenu de prendre en compte les observations transmises au delà de ce délai.

FIXE à la somme de 3 000 € la provision concernant les frais d'expertise qui devra être consignée par [nom] à la régie de cette cour dans les trois mois de l'avis de consignation adressé par le greffe.

DIT que faute de consignation de la provision dans ce délai impératif, ou demande de prorogation sollicitée en temps utile, la désignation de l'expert sera caduque et de nul effet, **DIT** que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 232 à 248, 263 à 284-1 du code de procédure civile et qu'il déposera l'original de son rapport au greffe de la cour d'appel de Paris dans les dix mois de la réception de l'avis de consignation sauf prorogation de ce délai dûment sollicitée en temps utile de manière motivée auprès du conseiller de la mise en état,

RENVOIE le dossier à l'audience de mise en état du mercredi 26 juin 2022,

DÉSIGNE [nom] conseiller, pour suivre l'exécution de la mesure d'instruction en qualité de conseiller de la mise en état,

Condamne in solidum

[nom] a somme de 4 000 € en indemnisation de ses frais irrépétibles d'appel,

Condamne in solidum

[nom] : dépens de l'appel,

REJETTE les autres demandes.

Le greffier

La Présidente