

**JUGEMENT DU**  
**DOSSIER N°**  
**AFFAIRE**

**31 OCTOBRE 2014**  
**14/.....**  
**S.A.R.L. / S R**

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE LIBOURNE**

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

**PRÉSIDENT** : Gérard DENARD

**ASSEESSEURS** : Danièle PUYDEBAT, Vice-Présidente Julie MANLAY, Juge

**GREFFIER** : Claire KUNTZ

**QUALIFICATION** :

- contradictoire
- prononcé par mise à disposition au Greffe
- par Gérard DENARD
- susceptible d'appel dans le délai d'un mois

**DÉBATS** : Audience publique du 03 Juillet 2014 devant Gérard DENARD siégeant comme JUGE RAPPORTEUR, conformément aux dispositions de l'article 786 du Code de Procédure Civile, les avocats ne s'y étant pas opposés et le magistrat ayant entendu les plaidoiries

**SAISINE** : Assignation en date du 05 Mai 2014

**DEMANDERESSE:**

**SARL. L**

représentée par Maître Franck DE SERMET de la SELARL DE SERMET, avocats au barreau de BORDEAUX

**DEFENDEURS** :

**M. R**  
demeurant

**FAITS-PROCEDURE-PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Par acte notarié en date du 26 octobre 2012 dressé par Maître D. , notaire à B. (33) Monsieur

R. et Madame R ont consenti à la SARL L, venant aux droits de la SAS D un bail commercial portant sur divers bâtiments dans un ensemble immobilier sis à M. aux fins d'exploitation d'une maison de retraite (EHPAD) pour une durée de neuf années à compter du 1er octobre 2012 pour se terminer le 30 septembre 2021 moyennant un loyer annuel de 30 000 ttc soit un loyer mensuel de 2500 € ttc.

Le 19 septembre 2013, la commission de sécurité et d'accessibilité de l'arrondissement de B. a effectué une visite de contrôle. Elle a émis un avis défavorable sur la poursuite de l'exploitation et prescrit un audit de sécurité incendie.

A la suite de cet audit, la SARL L. a fait réaliser plusieurs devis afin d'évaluer le montant des travaux (plâtrerie, isolation, menuiserie, ...) chiffrés à une somme totale de 116 893,80 €.

Le 30 janvier 2014, Monsieur R. et Madame R. ont été sommés de comparaître et d'assister, le 5 février 2014, à la visite de la maison de retraite effectuée par la commission.

Le 5 février 2014, la commission a confirmé son avis défavorable et a conditionné le maintien de l'activité à la mise en œuvre d'une équipe de sécurité constituée d'un agent SIAP toutes les nuits.

Le 10 février 2014, la SARL L. a mis en demeure les époux R. de réaliser les travaux de mise en conformité ou de verser la somme de 116 891,80 afin d'effectuer ces travaux.

Face à l'absence de réponse, la SARL L. a, par acte d'huissier en date du 25 février 2014, assigné en référé les époux R. devant le tribunal de grande instance de LIBOURNE, aux fins de :

avoir l'autorisation de réaliser les travaux de mise en conformité des locaux loués requis par la commission.

condamner solidairement Monsieur et Madame R. à verser à la SARL L. la somme de 116.893,80 € à titre d'avance nécessaire à l'exécution des travaux.

Par ordonnance en date du 31 mars 2014, le juge des référés a, vu l'urgence, autorisé la SARL L. à réaliser les travaux de mise en conformité notamment sûreté et incendie des locaux loués sis Maison de retraite M. tels que préconisés par la commission de sécurité et d'accessibilité de l'arrondissement de B. - Sous Préfecture de B. dans son avis en date du 19 septembre 2013 et du 5 février 2014 et s'est déclaré incompétent quant à la demande de paiement de la somme de 116 893,80 nécessaire à l'exécution des travaux.

Néanmoins, lors de la procédure en référé, la SARL L. s'est vue notifier un arrêté municipal en date du 14 mars 2014 ordonnant la fermeture administrative de l'établissement. Sa réouverture a été conditionnée à la mise en conformité des locaux, à une autorisation municipale et à une visite de la commission de sécurité.

Autorisée par une ordonnance sur requête du 14 avril 2014 de Monsieur le Président du tribunal de grande instance de LIBOURNE, la SARL L. a, par acte d'huissier en date du 5 mai 2014, assigné à jour fixe Monsieur R. et Madame R. aux fins de voir, au visa de l'article 1741 du Code civil sous le bénéfice de l'exécution provisoire et aux termes de leurs conclusions en réponse

- déclarer recevable la SARL L. en ses demandes,
- prononcer la résiliation judiciaire du bail commercial souscrit le 26 octobre 2012 selon acte de Maître D., notaire, aux torts exclusifs des consorts R.

– condamner solidairement Monsieur R. et Madame R. à rembourser à la SARL L. les loyers payés par elle depuis le 14 mars 2014, date de fermeture de l'établissement, soit la somme de 2 090,30 €, somme à parfaire au jour du prononcé du jugement.

– condamner solidairement Monsieur R. et Madame R. à rembourser à la SARL L. le dépôt de garantie versé par elle à l'occasion de la signature du bail, soit la somme de 2090,30 €.

– réserver tous autres droits et toutes autres demandes notamment celles relatives aux dommages et intérêts.

– condamner solidairement Monsieur R. et Madame R. à verser à la SARL L. la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

– condamner solidairement Monsieur R. et Madame R. aux entiers frais et dépens.

A l'appui de ses prétentions elle fait valoir, qu'en application de l'article 1741 du Code Civil, le bail peut être résilié en cas d'inexécution de leurs engagements par le locataire ou par le bailleur dès lors que l'inexécution revêt un caractère suffisant de gravité et le bailleur est en vertu de l'article 1719 du dit code tenu d'entretenir les locaux loués pour l'usage pour lesquels ils sont loués. Ainsi, le bailleur a à sa charge les travaux prescrits par l'autorité administrative en matière de réglementations de sécurité et d'hygiène portant sur les lieux loués et la convention souscrite le 26 octobre 2012 ne stipule point que les travaux de mise en conformité sont à la charge du preneur.

\*\*\*

Aux termes de leurs écritures responsives signifiées par voie électronique le 1er juillet 2014 Monsieur et Madame R., sollicitent de la juridiction au visa de l'article 1741 du Code civil de :

*A titre principal*

- déclarer la SARL L. recevable mais mal fondée en ses demandes.
- débouter la SARL L. de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.
- rejeter toutes demandes plus amples et contraires.

*A titre reconventionnel*

– dire et juger que l'exécution des travaux de mise aux normes imposées par l'administration sont à la charge du preneur conformément aux stipulations expresses du bail commercial souscrit le 26 octobre 2012.

– dire et juger que la SARL L. a manqué de manière grave et répétée à son obligation d'entretien des lieux.

En conséquence,

– prononcer la résiliation judiciaire du bail commercial souscrit le 26 octobre 2012 selon acte de Maître D notaire, aux torts exclusifs de la SARL L.,

– condamner la SARL L. à verser à Monsieur et Madame R. les loyers impayés depuis le mois de mars 2004, soit la somme de 10 451,50 €, somme à parfaire au jour du prononcé du jugement.

– dire et juger que le dépôt de garantie versé à l'occasion de la signature du bail restera acquis au bailleur.

*A titre subsidiaire, si le tribunal ne retenait pas la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs du preneur*

– ordonner la résiliation judiciaire du bail commercial souscrit le 26 octobre 2012 pour défaut de paiement des loyers à leurs échéances et ce, depuis le mois de mars 2014.

*En tout état de cause,*

– ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant appel et sans caution,

– condamner la SARL L. à verser à Monsieur et Madame R. la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

– condamner la SARL L. aux entiers dépens.

Ils font valoir que les travaux de mise en conformité selon les prescriptions de l'administration sont à la charge du preneur conformément aux dispositions du bail commercial souscrit le 26 octobre 2012, notamment les articles " exploitation par le preneur" et " transformation" ; le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil soit celles des gros murs et des voutes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des murs et des digues de soutènement et de clôture aussi en entier.

Ils relèvent également une erreur de classification de la maison de retraite en type U 5ème catégorie par la commission de sécurité alors que celle est codifiée type J 5ème catégorie ainsi que l'impossibilité pour le preneur de modifier la destination des locaux.

Reconventionnellement, ils sollicitent la résiliation du bail aux torts exclusifs de la SARL L. en raison des manquements graves et répétés du preneur à son obligation d'entretien des lieux loués ne respectant pas les recommandations de la commission de sécurité.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Sur la prise en charge des travaux de mise en conformité**

Au cas présent, par acte notarié dressé par Maître D. notaire associé à B. (33) en date du 26 octobre 2012, Monsieur et Madame R., bailleurs, ont donné à bail à loyer, à titre commercial, à la SAS D. désormais SARL L., dans le cadre des dispositions des articles L 145-

1 et suivants du Code de Commerce, un ensemble de bâtiment sis M. à l'usage exclusif d'exploitation d'une maison de retraite.

La commission de sécurité et d'accessibilité de la Sous Préfecture de B., dans son rapport en date du 5 février 2014 a émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation en raison de la dangerosité de l'établissement et de l'absence de dépôt de dossier en précisant qu'elle a pris connaissance de l'audit de sécurité réalisé sur l'ensemble de l'établissement, l'analyse mettant en évidence un niveau de dangerosité très élevé, et que l'exploitant n'est pas en mesure de conformer le dépôt de déclaration exigé lors de la précédente séance (19 septembre 2013).

Compte tenu de l'antériorité de la situation, du niveau de risque et de l'absence d'évolution perceptible ou possible, elle a exigé à compter de ce jour de mettre en œuvre une équipe de sécurité constituée d'un agent SIAP toutes les nuits, à défaut interdire l'exploitation de l'étage et de déposer sans délai le dossier d'aménagement exigé, qui devra comporter l'échéancier de mise en sécurité de l'ensemble de l'établissement.

Faute de régularisation, par arrêté en date du 14 mars 2014, la mairie de M. prononçait la fermeture de l'EHPAD exploité par la SARL L.

Aux termes de l'article 1719 2° du Code civil, « *le bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière d'entretenir la chose louée en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée* »

Les travaux prescrits par l'autorité administrative sont, sauf stipulation contraire expresse, à la charge du bailleur (Cass. 3e Civ., 13 juillet 1994).

En l'espèce, le bail commercial, souscrit le 26 octobre 2012 selon acte notarié de Maître D., stipule que :

«État des lieux

*Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.*

Entretien — Réparations

*Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives, le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code civil.*

*Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par la suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.*

*Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation, le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les trois ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive.*

### Transformations

*Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.*

### Travaux

*Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables 1..1*

### Exploitation par le preneur

*En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le preneur devra l'assurer en*

*se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter,»*

Ainsi, le bail ne contient aucune disposition expresse relative à la prise en charge par le preneur des travaux de mise en conformité aux normes édictées par l'autorité administrative, qui ne peuvent pas être assimilés à :

- des travaux de "réparations, reconstructions, surélévations et des travaux quelconques",
- des travaux de "transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activités",
- des travaux relatifs aux "réparations de grosses et menues"
- ou encore des travaux de « réparations, reconstructions, surélévations et des travaux transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité » ne peut pas être interprétée comme laissant penser que les travaux requis par l'administration sont à la charge de la SARL L.

Que les termes «le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives ... » ne peuvent également être interprétés dans ce sens.

Dès lors, le bail commercial ne comporte donc aucune stipulation contraire expresse.

Néanmoins, le bailleur n'a pas à supporter la charge de travaux imposés par l'administration qui n'ont pas pour objet de rendre les lieux conformes à leur destination contractuelle et qui ne sont devenus nécessaires en raison de l'utilisation que le locataire a faite des locaux (Cass. 3e Civ., 20 juin 1989).

En l'espèce, aux termes du bail commercial, les locaux étaient loués à la SARL L. en vue d'y exploiter une maison de retraite.

Monsieur et Madame R. avancent que la SARL L. aurait déposé une déclaration d'aménagement des locaux visant un changement de destination, en se fondant sur l'avis de la

commission en date du 19 septembre 2013 qui mentionne que « *le résultat de cet audit sera joint au dossier de déclaration de changement de destination des locaux qui devra être déposé sans délai* » .

Que néanmoins ils ne versent aux débats aucun élément de preuve suffisant à l'appui de cette affirmation.

Ainsi, les époux R. ne démontrent pas suffisamment que la SARL L. aurait modifié la destination des lieux et leur utilisation, ce qui aurait pu lui faire supporter la charge des travaux de mise en conformité pour cette nouvelle utilisation mais tel n'est pas le cas en l'espèce.

### **Sur la résiliation judiciaire du bail commercial**

Selon l'article 1741 du Code civil "*Le contrat de louage se résout par la perte de la chose loué et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements*"

Au cas présent, il est établi que les travaux prescrits par l'autorité administrative étaient à la charge des époux R.

Qu'en refusant de les prendre en charge, ils ont failli à leur obligation d'entretien.

Qu'en outre 'un arrêté municipal en date du 14 mars 2014 a ordonné la fermeture administrative de l'établissement.

Que cette fermeture a eu des conséquences rendant impossible l'activité de la maison de retraite et conduisant aux reclassements des pensionnaires, licenciement des salariés, résiliation des contrats à exécution successives souscrits avec les fournisseurs, fermeture de l'établissement et locaux vacants.

Qu'il résulte du constat d'huissier, versé aux débats par la SARL L., en date du 1er avril 2014, soit deux semaines après la fermeture administrative, que :

il n'y a plus aucune activité et pensionnaire au sein de la maison de retraite, les clefs de l'établissement sont conservées à l'étude de Maître XXXX.

En conséquence, la demande de la SARL L. en résiliation judiciaire du bail commercial est légitime et bienfondé.

Cette demande sera valablement accueillie et la résiliation judiciaire sera prononcée aux torts exclusifs de Monsieur et Madame R.

### **Sur les demandes de remboursement de la SARL L.**

- *Sur le remboursement des loyers*

La résiliation judiciaire du bail commercial est admise aux torts exclusifs des bailleurs les époux R.

Le contrat de bail commercial stipule un loyer mensuel de 2 090,30 € hors taxes.

Les époux R. ne contestent avoir perçu les loyers de la SARL L. depuis mars 2014.

Dans ces conditions, il convient de faire droit à la demande de la SARL L. de remboursement des loyers versés de mars 2014 à septembre 2014 et de condamner solidairement les époux R. à rembourser la somme mensuelle de 2 090,30 €, soit la somme totale de 12 541,80 €.

*- Sur le remboursement du dépôt de garantie*

Le bail commercial souscrit entre les époux R. et la SARL L. prévoit que le dépôt de garantie « sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués »,

« en cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts ».

La SARL L., preneur, n'a commis aucune faute.

La résiliation judiciaire du bail n'étant imputable qu'aux bailleurs, il convient de faire droit à la demande de la SARL L. et de condamner les époux R. à la restitution du dépôt de garantie égal à un mois de loyer, soit 2 090,30 €.

**Sur les demandes accessoires**

*- Sur l'exécution provisoire*

La nature de l'affaire et les circonstances de la cause justifient que l'exécution provisoire du présent jugement soit ordonnée.

*Sur l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile*

Il est particulièrement inéquitable de laisser à la charge de la SARL L. les frais engagés par elle pour faire valoir ses droits et non compris dans mies dépens, ce qui commande la condamnation de Monsieur et Madame R. à lui verser une indemnité de mille cinq cent euros (1500 €) sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

*Sur les dépens*

Il I convient de condamner les époux R. , partie perdante, aux entiers dépens.

**PAR CES MOTIFS**

**Le tribunal statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe, après en avoir délibéré conformément à la loi,**

\* Vu les articles 1719, 1741 du Code Civil,

\* **PRONONCE** la résiliation judiciaire du bail commercial souscrit le 26 octobre 2012 selon acte de Maître D. , notaire à B. (33) aux torts exclusifs des bailleurs, Monsieur R. et Madame R. .



\* **CONDAMNE** Monsieur R. et Madame R. à rembourser à la SARL L. les loyers payés de mars 2014 à septembre 2014, soit la somme totale de **12 541,80 € ht.**

\* **CONDAMNE** Monsieur R. et Madame R. à restituer à la SARL L. le dépôt de garantie, soit la somme de **2090,30 C.**

\* **ORDONNE** l'exécution provisoire du présent jugement.

\* **CONDAMNE** Monsieur R. et Madame R. à payer à la SARL L. une indemnité de 1500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

\* **CONDAMNE** Monsieur R. et Madame R. aux entiers dépens.

Le présent jugement a été signé par Gérard DENARD, Président et par Madame Claire KUNTZ, greffier.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT