

**COMMUNICATION DES PIÈCES**  
**DANS LES CONTENTIEUX DES CENTRES COMMERCIAUX**

**SCP GUILLEMAIN PANEPINTO**

**Valérie PANEPINTO**

**Avocat**

# Propos introductifs

- Les contours du sujet
- Le constat
- Les moyens d'action à chaque étape de la procédure ?

# I – AU STADE DE L'INTRODUCTION DE L'INSTANCE

## 1.1. Constat

Non-respect des dispositions de l'article 9 du Code de procédure civile :

- Éléments affirmés par le bailleur (tableau, attestation)
- Vérifications par le preneur mais également par le juge exclues

## 1.2. Motifs invoqués par les bailleurs

- « *Volume* » des éléments ⇒ « *confidentialité* » ⇒ « *secret des affaires* »  
(développés ci-après au II)

## 1.3. Moyens d'action

### 1/ Demande officielle de communication

### 2/ Demande de communication ou de production formulée auprès du juge

- **« Dispositions communes à toutes les juridictions »**
  - ⇒ au visa des articles 132, 133 et 134 du CPC (« *communication* »)
  - ⇒ au visa des articles 138 et 139 du CPC (« *délivrance* » ou « *production* »)
  - ⇒ au visa de l'article 142 du CPC (« *production* »)
- **Saisine du Juge de la mise en état (litige pendant devant le Tribunal)**
  - ⇒ au visa de l'article 788 du CPC

### **3/ Conclure au débouté des demandes du bailleur**

Demande relative à la fixation du loyer au montant revendiqué mais également demande subsidiaire de désignation d'un expert, au visa de l'article 146 du CPC

- CA Paris, Pôle 5 ch. 3, 17 juin 2015, n° 13/16616
- Jugement du Juge des Loyers commerciaux du Tribunal judiciaire de Toulouse, 14 janvier 2020, n° 19/00726

### **4/ Définir avec précision la mission de l'expert**

Notamment sur les destinataires de la communication et sur le mode de transmission

- CA Nîmes, 4<sup>e</sup> ch, com, 20 décembre 2018, n° 18/00311
- CA Paris, Pôle 1 ch. 5, 25 octobre 2018, n° 18/15746
- Jugement du Juge des Loyers commerciaux du Tribunal judiciaire de Toulouse, 6 novembre 2018, n° 17/02139

# II – AU COURS DES OPERATIONS D'EXPERTISE

## 2.1. Constat

## 2.2. Consulter n'est pas communiquer, communiquer c'est remettre

Règlement intérieur national de la profession d'avocat (RIN) (article 5)  
Code de procédure civile (articles 15, 132 et s et articles 748-1 et s)

- Cass. 2<sup>ème</sup> civ., 23 février 1994, n° 92-10,046
- Cass. com., 7 décembre 2010, n° 10-15,434

En outre, communiquer à l'expert c'est communiquer à la partie adverse selon les mêmes modalités et simultanément

- Cass. soc., 17 novembre 1988, n° 87-13,052
- Cass. 2<sup>ème</sup> civ., 4 mars 1998, n° 95-21.585

## 2.3. Motifs invoqués par les bailleurs

- « *Volume* » des éléments ⇒ « confidentialité » ⇒ « *secret des affaires* »

Réflexions autour des articles L.151-1 et suivants du code de commerce et le contentieux relatif aux baux commerciaux

## 2.4. Moyens d'action

### 1/ Rôle de l'expert

### 2/ Rôle du Juge chargé du contrôle des expertises

- Ordonnance du Juge chargé du contrôle des expertises du Tribunal judiciaire de Paris, 27 juillet 2022, n° 18/01215
- Ordonnance du Juge chargé du contrôle des expertises du Tribunal judiciaire de Créteil, 15 janvier 2021, n°19/00000653
- Ordonnance du Juge chargé du contrôle des expertises du Tribunal judiciaire de Toulouse, 5 juillet 2019, n° 17/02139
- Ordonnance du Juge chargé du contrôle des expertises du Tribunal judiciaire de Meaux, 15 avril 2021, n° 21/00000269
- Ordonnance du Juge chargé du contrôle des expertises du Tribunal judiciaire de Meaux, 15 avril 2022, n° 21/00000249

Sur le recours à l'encontre des ordonnances du juge chargé du contrôle des expertises (article 170 du CPC) :

- Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 3 mars 2022, n° 20-16.809

### **III – APRES LE DEPOT DU RAPPORT D'EXPERTISE**

Nullité du rapport d'expertise

(Difficulté quand le juge des loyers commerciaux a été désigné aux fins de contrôler le suivi des opérations d'expertise)

- Cour d'appel de Paris, Pôle 5 ch. 3, 11 janvier 2023, n° 20/01289