

**Monsieur GAUCHEZ expert judiciaire à rendu son rapport.**

**Dire si la totalité des biens compris dans le bail sont détruits intégralement par cas fortuit.**

Notre étude des lieux montre qu'il existe deux zones de faible risque pour une activité humaine, ce sont :

- d'une part les zones 12, 13, 11, 9, 10, 8 et 7 pro parte
- d'autre part les zones 5 et 4

Ces deux zones sont séparées l'une de l'autre par une zone à risque élevé constituée par la zone 6 et la zone 7 pro parte.

De plus la zone 3 qui comprend un accès au chemin de Charrière doit être traitée et aménagée de manière à créer une issue de secours.

Les zones 2 et 1 qui présentent un risque très élevé doivent être abandonnées.

**Si tel n'est pas le cas :**

**Dire si les dégradations sont dus à un défaut d'entretien du bailleur ou un manque d'entretien du locataire.**

Les dégradations constatées correspondent au vieillissement de l'ouvrage en l'absence d'entretien que devait assurer le bailleur.

Dégradations qui ont pu être accentuées par les réalisations faites en surface.

Il faut noter que l'actuel bailleur a pris possession d'un site qui n'avait pas été entretenu par le précédent propriétaire à savoir la commune de Saint-Fons.

**Dire si les agissements du locataire ont été de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds.**

Le locataire n'est pour rien dans l'origine des désordres constatés.

**Dire si les travaux sont nécessaires pour la reprise de l'exploitation et en chiffrer le coût.**

Toutes les zones de la champignonnière sont à traitées, certaines zones doivent être mise en sécurité, d'autres zones doivent être abandonnées.

Le coût total des travaux serait de 441 675,03 EUROS

Dans la mesure où les travaux seraient menés en même temps Monsieur l'expert estime que la part revenant au bailleur serait de 157 190,28 EUROS et que la part des travaux revenant à la commune de Saint-Fons serait de 284 484,74 EUROS

-----

Les coûts annoncés par l'entreprise GEOLITHE ( ingénieurs conseils en géologie, géophysique et géotechnique ) qui a travailler une quinzaine de jours sur le site fin 2001 étaient différents.

- coûts prévisionnels des travaux avec reprise de l'exploitation : 892 610.680 EUROS
- coûts prévisionnels des travaux sans reprise de l'exploitation : 292 610.968 EUROS

En deux visites de deux heures le coût des travaux préconisés a été divisé par deux, Monsieur CLAVEL déclare s'en réjouir mais s'étonne que le bailleur n'ait pas suggéré au tribunal paritaire des baux ruraux de mandater un troisième expert avec la même mission, mais avec la charge d'effectuer ses visites à bicyclette.

-----

**Le tribunal paritaire des baux ruraux a rendu la décision suivante en date du 24 août 2006.**

Sur le principal.

Dans la mesure où Monsieur CLAVEL Philippe sollicite que le bailleur exécute les réparations ce dernier est tenu de faire les travaux permettant une exploitation normale du fonds conformément aux dispositions de l'article L 411-30 du code rural.

Cependant l'expert évalue les travaux à réaliser pour que la champignonnière puisse être exploitable à 441 675,03 Euros dont 70% environ seraient à la charge de la commune. Dans ces conditions il est impossible au bailleur de faire réaliser des travaux sans que la commune de Saint-Fons, absente à l'audience, n'intervienne. Le bailleur se trouve donc dans un cas de force majeure ou il est dans l'impossibilité de faire réaliser les réparations qui lui incombent en sa qualité de propriétaire.

Le tribunal considère que la situation s'assimile à une destruction intégrale des biens au sens de ART L 411-30 du code rural puisque ce n'est pas le seul coût des travaux qui doit être considéré mais l'impossibilité pour le bailleur de prendre une décision de faire exécuter des travaux alors même que la commune aurait selon l'expert à participer au financement et donc à commander les travaux nécessaires en accord avec le bailleur.

Le tribunal rejette la demande d'exécution des travaux à la charge du bailleur et prononce la résiliation du bail puisque la champignonnière ne peut plus être exploitée et que les réparations sont impossibles sans concertation avec la commune, non partie à l'instance, ce qui n'est pas de la seule volonté de la baillesse.

-----

Après avoir précisé qu'il avait demandé à son défenseur par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 9 mars 2006 de mettre en cause la commune de Saint-Fons dans ce dossier Monsieur CLAVEL, en date du 25 septembre 2006, interjette appel de la décision rendue le 24 août 2006 par le tribunal paritaire des baux ruraux.

---

Monsieur CLAVEL, demande la mise en cause dans ce dossier de la ville de Saint-Fons en qualité de propriétaire du terrain en surface il déclare que cette dernière doit également prendre part à la restauration du tréfonds. La ville de Saint-Fons voit sa responsabilité mise en cause par une végétation en surface inadaptée, puisque des racines fracturent la roche et apparaissent en tréfonds, qui doit nécessairement être remplacée par une végétation spécifique. La ville de Saint-Fons voit également sa responsabilité mise en cause par des effondrements en tréfonds en zone 6 sur ses parcelles H et D dont elle a la propriété de la surface et du sous sol,  **dans ce dernier et seul cas le bailleur ne peut pas techniquement et n'a pas la qualité pour effectuer seul les travaux.** Pour le reste s'il est exacte que la ville de Saint-Fons naguère propriétaire et bailleur de ce tréfonds a constamment violé son obligation d'entretien et de réparation du gros œuvre Monsieur CLAVEL n'a que faire de la ventilation faite par Monsieur L'Expert, entre les travaux incombant au bailleur et ceux pouvant être mis éventuellement à la charge de la ville de SAINT FONTS, sans fondement et sans relation avec sa mission.

Par ailleurs, s'il est exacte que la ville de Saint-Fons doit également réaliser des travaux en qualité de propriétaire du terrain en surface, Monsieur l'expert judiciaire n'indique pas que ces travaux doivent être menés conjointement puisqu'il dit page 24 de son rapport : " dans la mesure où les travaux seraient menés en même temps, ..... "

Monsieur CLAVEL déclare qu'il résulte de l'article L 411-30 du code rural : Quel que soit le coût des travaux de remise en état des bâtiments victimes d'un défaut d'entretien, le propriétaire ne saurait invoquer la destruction du bien loué en vue d'obtenir la résiliation du bail. ( Civ. 3°, 27 oct. 1993 : RD rur.1993. 106. )

L'audience de jugement à la cour d'appel de Lyon se tiendra le 26 avril 2007.

---