

24 septembre 2020

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-17.872

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2020:C300667

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

CH.B

COUR DE CASSATION

Audience publique du 24 septembre 2020

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 667 F-D

Pourvoi n° U 19-17.872

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 24 SEPTEMBRE 2020

La société Mphasis Wyde, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [...], anciennement dénommée société Wyde Inc a formé le pourvoi n° U 19-17.872 contre les arrêts rendus les 11 octobre 2017 et 14 novembre 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant à la société Rostand, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Corbel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de la société Mphasis Wyde, de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société Rostand, après débats en l'audience publique du 30 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Corbel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon les arrêts attaqués (Paris, 11 octobre 2017 et 14 novembre 2018), la société Rostand, propriétaire d'un immeuble dont une partie a été donnée à bail commercial à la société Wyde, l'a assignée en paiement de sa quote-part des travaux de ravalement et de travaux effectués dans les parties communes. La société Wyde a demandé, reconventionnellement, réparation des nuisances et désordres causés par les travaux réalisés par la bailleuse et des cambriolages survenus dans ses locaux.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

2. La société Mphasis Wyde fait grief à l'arrêt du 11 octobre 2017 de déclarer recevables les conclusions de la société Rostand signifiées le 12 juin 2017 et le 4 juillet 2017, alors « que le conseiller de la mise en état est, lorsqu'il est désigné et

jusqu'à son dessaisissement, seul compétent pour prononcer la caducité de l'appel, pour déclarer l'appel irrecevable et trancher à cette occasion toute question ayant trait à la recevabilité de l'appel ou pour déclarer les conclusions irrecevables en application des articles 909 et 910 du code de procédure civile ; que les parties ne sont plus recevables à invoquer la caducité ou l'irrecevabilité après son dessaisissement, à moins que leur cause ne survienne ou ne soit révélée postérieurement ; que les ordonnances du conseiller de la mise en état statuant sur la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'appel, sur la caducité de celui-ci ou sur l'irrecevabilité des conclusions en application des articles 909 et 910 du code de procédure civile ont autorité de la chose jugée au principal ; qu'en se prononçant sur un incident régulièrement formé par conclusions signifiées le 21 juillet 2017 tendant à faire déclarer irrecevables comme tardives au visa des articles 910 et 914 du code de procédure civile les conclusions n° 2 et n° 3 des 12 juin et 4 juillet 2017 de la société Rostand dans le cadre de la mise en état que seul, le conseiller de la mise en état avait compétence à connaître, la cour d'appel a excédé ses pouvoirs et violé l'article 914 du code de procédure civile dans sa rédaction issue du décret n° 2010-1647 du 28 décembre 2010. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 914 du code de procédure civile, dans sa rédaction antérieure à celle issue du décret du 6 mai 2017 :

3. Selon ce texte, le conseiller de la mise en état est, lorsqu'il est désigné et jusqu'à son dessaisissement, seul compétent pour déclarer les conclusions irrecevables en application des articles 909 et 910 du code de procédure civile.

4. L'arrêt statue sur des conclusions d'incident déposées le 21 juillet 2017 devant le conseiller de la mise en état par la société Mphasis Wyde et tendant à voir déclarer irrecevables comme tardives des conclusions déposées les 12 juin et 4 juillet 2017 par la société Rostand.

5. En statuant ainsi, alors que le conseiller de la mise en état demeurait saisi jusqu'à l'ouverture des débats et était donc seul compétent pour statuer sur les conclusions d'incident de la société Mphasis Wyde, la cour a excédé ses pouvoirs et violé le texte susvisé.

Moyens

Sur le deuxième moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

6. La société Mphasis Wyde fait grief au même arrêt de déclarer irrecevable, comme nouvelle en appel, la demande en restitution du dépôt de garantie, alors « qu'en ne répondant pas au moyen tiré de ce que la demande de restitution du dépôt de garantie était recevable comme constituant une demande reconventionnelle au sens de l'article 567 du code de procédure civile, la cour d'appel a privé son arrêt de motif et violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

7. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs.
8. L'arrêt énonce qu'il convient de déclarer irrecevable la demande en restitution du dépôt de garantie conformément à l'article 564 du code de procédure civile.
9. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de la société Mphasis Wyde qui soutenait que la demande de restitution du dépôt de garantie était recevable comme constituant une demande reconventionnelle au sens de l'article 567 du code de procédure civile, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

Vu l'article 625 du code de procédure civile :

10. Selon ce texte, la cassation entraîne l'annulation par voie de conséquence de toute décision qui est la suite, l'application ou l'exécution du jugement cassé ou qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire
11. La cassation de l'arrêt du 11 octobre 2017 entraîne l'annulation, par voie de conséquence, de l'arrêt du 14 novembre 2018 qui en est la suite.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes leurs dispositions, les arrêts rendus les 11 octobre 2017 et 14 novembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ces arrêts et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne la société Rostand aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par société Rostand et la condamne à payer à la société Mphasis Wyde la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite des arrêts cassés ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre septembre deux mille vingt.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour la société Mphasis Wyde.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué rendu par la cour d'appel de Paris le 11 octobre 2017 (RG : 16/00262) d'AVOIR déclaré recevables les conclusions de la société Rostand signifiées le 12 juin 2017 et le 4 juillet 2017 ;

AUX MOTIFS QUE sur l'incident, la société Mphasis Wyde soutient que ses conclusions notifiées le 13 mai 2016 formaient un appel incident dès lors qu'elles sollicitaient l'infirmité du jugement au sein de leur dispositif, sur le fondement des demandes reconventionnelles à savoir la réparation des préjudices subis par la société Wyde et la restitution du dépôt de garantie ; que la société Rostand n'avait répliqué à ces conclusions que par des conclusions notifiées le 12 juin 2017 puis le 4 juillet 2017, soit au-delà du délai de deux mois à compter de la notification qui lui en avait été faite des conclusions formant appel incident ; que la société Rostand fait valoir qu'en fait, elle a répliqué par anticipation aux demandes de la société Wyde dans ses conclusions notifiées le 15 mars 2016 en concluant à son débouté ; que s'agissant de la demande en restitution du dépôt de garantie, elle soutient qu'il s'agit d'une demande nouvelle ; que la cour relève qu'il est exact que la société Rostand a répliqué par anticipation à l'appel incident formé par la société Wyde à l'exception de la demande de restitution du dépôt de garantie qui constitue une demande nouvelle en cause d'appel ; que dans ces conditions, ses conclusions signifiées les 12 juin 2017 et 4 juillet 2017 ne peuvent être déclarées irrecevables ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le conseiller de la mise en état est, lorsqu'il est désigné et jusqu'à son dessaisissement, seul compétent pour prononcer la caducité de l'appel, pour déclarer l'appel irrecevable et trancher à cette occasion toute question ayant trait à la recevabilité de l'appel ou pour déclarer les conclusions irrecevables en application des articles 909 et 910 du code de procédure civile ; que les parties ne sont plus recevables à invoquer la caducité ou l'irrecevabilité après son dessaisissement, à moins que leur cause ne survienne ou ne soit révélée postérieurement ; que les ordonnances du conseiller de la mise en état statuant sur la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'appel, sur la caducité de celui-ci ou sur l'irrecevabilité des conclusions en application des articles 909 et 910 du code de procédure civile ont autorité de la chose jugée au principal ; qu'en se prononçant sur un incident régulièrement formé par conclusions signifiées le 21 juillet 2017 tendant à faire déclarer irrecevables comme tardives au visa des articles 910 et 914 du code de procédure civile les conclusions n° 2 et n° 3 des 12 juin et 4 juillet 2017 de la société Rostand dans le cadre de la mise en état que seul, le conseiller de la mise en état avait compétence à connaître, la cour d'appel a excédé ses pouvoirs et violé l'article 914 du code de procédure civile dans sa rédaction issue du décret n° 2010-1647 du 28 décembre 2010 ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE l'intimé à un appel incident ou à un appel provoqué dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, d'un délai de deux mois à compter de la notification qui lui en est faite pour conclure ; qu'en se déterminant sur la base de la considération inopérante selon laquelle la société Rostand avait répliqué par anticipation aux demandes de la société Wyde dans ses conclusions notifiées le 15 mars 2016, quand elle constatait que la société Wyde avait formé appel incident par conclusions notifiées le 13 mai 2016, de sorte que les conclusions des 12 juin et 4 juillet 2017 étaient nécessairement irrecevables comme signifiées plus de deux mois après la notification des conclusions du 15 mars 2016, la cour d'appel a violé l'article 910 du code de procédure civile dans sa rédaction issue du décret n° 2009-1524 du 9 décembre 2009.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué rendu par la cour d'appel de Paris le 11 octobre 2017 (RG : 16/00262) d'AVOIR déclaré irrecevable comme nouvelle en cause d'appel la demande en restitution du dépôt de garantie ;

AUX MOTIFS QU'il convient de déclarer irrecevable la demande en restitution du dépôt de garantie conformément à l'article 564 du code de procédure civile ;

ALORS D'UNE PART QU'en expliquant pas en quoi la demande de restitution du dépôt de garantie constituait une demande nouvelle, la cour d'appel a privé son arrêt de toute base légale au regard de l'article 564 du code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QU'en ne répondant pas au moyen tiré de ce que la demande de restitution du dépôt de garantie était recevable comme constituant une demande reconventionnelle au sens de l'article 567 du code de procédure civile, la cour d'appel a privé son arrêt de motif et violé l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué rendu par la cour d'appel de Paris le 14 novembre 2018 (R.G : 16/00262) d'AVOIR confirmé le jugement entrepris sauf en ce qu'il a débouté la société Rostand de sa demande en paiement d'une quote-part au titre des travaux de ravalement et, l'infirmant sur ce point, d'AVOIR condamné la société Mphasis Wyde, anciennement dénommée Wyde Inc, à payer à la société Rostand la somme de 28.837,71 euros TTC au titre de sa quote-part des travaux de ravalement, avec intérêts au taux légal à compte de la mise en demeure du 2 décembre 2008 ;

AUX MOTIFS QUE sur la restitution du dépôt de garantie, par notre précédente décision qui fait corps avec le présent arrêt, cette demande a été déclarée irrecevable ; que ce point a donc été tranché ; qu'il convient d'ajouter qu'il ne s'agit pas d'une demande reconventionnelle car elle ne se rattache pas par un lien suffisant avec le présent litige relatif à une contestation des charges et à une demande de dommages-intérêts pour privation de jouissance au cours du bail. Par ailleurs, le dépôt de garantie devant être affecté en fin de bail, aux sommes alors exigibles au titre des réparations locatives, les conditions de la compensation ne sont pas réunies en l'espèce ; que, sur les charges récupérables sur la société locataire, la société ROSTAND qui est propriétaire de la totalité de l'immeuble, dans lequel se trouvent les locaux pris à bail par la société locataire entend lui faire supporter, au titre des charges, la somme de 48.168,72 euros TTC montant de sa quote-part des travaux de ravalement, ainsi que la somme de 148.672,21 euros TTC montant de sa quote-part des travaux relatifs aux parties communes ; qu'il convient de rappeler que s'agissant d'un bail commercial conclu en 2006, ce sont les parties qui fixent les sommes récupérables sur le preneur au titre des charges selon les stipulations du bail les liant ; qu'en l'espèce, l'article 14.3 intitulé "charges" stipule : "le preneur remboursera au bailleur toutes les charges afférentes aux locaux loués et notamment les charges communes, de copropriété s'il y a lieu, de gestion (primes relatives aux contrats d'assurances, honoraires de gérance, etc.), de travaux (en ce compris tous remplacements et mises aux normes) et privatives (que le bailleur aurait payées en lieu et place du preneur) (..)"; qu'il en résulte que le preneur doit au titre des charges communes supporter les charges de gestion, en ce compris les honoraires de gérance, ainsi que les dépenses de "travaux, en ce compris tous remplacements et mises aux normes"; qu'aucune clause du bail ne met à la charge du preneur les grosses réparations de l'article 606 du code civil s'agissant des parties communes et la clause 8.2 relative aux travaux dans les lieux loués, stipule que le preneur doit effectuer "tous les travaux et réparations locatives et de remplacement éventuel, la mise en conformité des locaux loués et leurs équipements, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil qui demeurent à la charge du bailleur"; qu'aucune clause du bail ne met à la charge du preneur les réparations rendues nécessaires par la vétusté ; que sur les travaux de ravalement, par rapprochement du devis N° CC/ 0013838 du 7 mai 2007 de la société TROUVE et avec le document intitulé "récapitulatif budgétaire" du 10 juin 2008 établi par le cabinet d'architectures CARRE D'OR, il est possible de déterminer les travaux réalisés à ce titre ; que le montant total desdits travaux est de 166.579,50 euros HT soit 199.229,08 euros TTC, selon le détail suivant :

- les prestations préalables pour un total de 34.734 euros HT (poste 1) ;
- le traitement technique des façades sur rue pour un total de 82.995,50 euros HT (poste 2) ;
- les travaux de couverture et de zinguerie pour un total de 48.850 euros HT (poste 3) ;

Que, seul le poste numéro 2 est relatif au ravalement proprement dit ; que les travaux de ravalement relèvent normalement de l'entretien de l'immeuble, sous réserve qu'ils ne comportent pas d'interventions sur des éléments de la structure de l'immeuble, relevant des grosses réparations prévues par l'article 606 du code civil ; qu'il ressort des pièces communiquées que les travaux de ravalement ont consisté en des opérations de décapage et de nettoyage d'une part, en la réalisation d'un enduit de surfacage et de badigeon d'autre part ; qu'il n'est pas établi que d'autres travaux que de

préparation des surfaces, qui auraient affecté la structure de l'immeuble, aient été effectués ; que contrairement à ce que soutient la société locataire les travaux de piochage des éléments de maçonnerie constituaient une variante du devis qui n'a pas été réalisée et la réfection des souches, couronnements et mitrons ne peut être assimilée à des grosses réparations, pas plus que les travaux sur menuiseries et persiennes ; qu'apparaît dans ce poste pour la somme de 12.100 euros HT, un traitement décoratif. L'expert A... note que ce traitement décoratif, correspondant à l'article 8-9 du CCTP non daté de l'architecte et consistant en l'application d'un décor en trompe-l'oeil représentant des croisées et vitrages sur "11 baies obstruées", n'a pas été réalisé. Dans ces conditions, ces travaux non réalisés ne peuvent être facturés et leur coût doit être ôté de ce poste ; qu'en conséquence, ce poste de travaux doit être ramené à la somme totale de 70.895 euros HT (82.995,50 - 12.100) ; que le poste 1 s'inscrit dans l'exécution normale des travaux de ravalement. Il doit en conséquence être retenu dans sa totalité ; qu'en revanche, il apparaît que les travaux de couverture et zinguerie, facturés 48.850 euros HT, correspondant au poste 3, ne peuvent être considérés comme étant des travaux d'entretien mais relèvent des grosses réparations restant à la charge du bailleur ; que, dans ces conditions, le montant total des travaux de ravalement pouvant être mis à la charge du preneur s'élève à la somme de 105.629 euros HT (70.895 + 34.734) ; que les honoraires de l'architecte peuvent également être récupérés sur le locataire selon les stipulations du bail ; qu'aucune facture définitive n'étant produite aux débats, l'expert judiciaire doit être suivi en ce qu'il propose de calculer cette rémunération sur une base de 8 % soit $105.629 \times 8 \% = 8450,32$ euros HT ; que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée ont été facturés à la société ROSTAND par la société BLEEKER GROUP pour la somme de 11.550 euros HT ; que si le bail stipule que le preneur doit supporter les honoraires de gestion de la bailleuse, cette clause qui doit s'interpréter strictement ne peut aboutir à lui faire supporter les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée, ce genre de prestation n'entrant pas dans le cadre du mandat de gestion, lequel au demeurant n'est pas produit aux débats ; que la base de calcul des charges récupérables s'élève en conséquence à la somme de 114.079,32 euros HT (105.629 + 8450,32) ; qu'aucun élément du dossier ne permet de comprendre les raisons pour lesquelles la société ROSTAND a calculé les charges appelées de ce chef, sur la somme de 190.550,96 euros ; que l'expert judiciaire rappelle que la clé de répartition telle qu'elle résulte d'un document émanant du bailleur, s'établit pour l'immeuble à 515,60/2317,90 soit 0,2224 ; que la société locataire, à titre subsidiaire demande l'application de cette clé de répartition, alors que la société bailleuse qui demande le paiement de la somme de 48.168,72 euros TTC, se réfère à la clé de répartition de 0,21136 qui figure sur l'appel de charge émis par son gestionnaire ; que la cour retient cette dernière clé qui correspond à un tableau produit en pièce 16 par la bailleuse, la société WYDE disposant de bureaux au 2ème étage pour 106,54 /1000 et de bureaux situés au 3ème étage pour 104,82 /1000, soit un total de 211,36/1000, le document évoqué par l'expert n'étant pas produit aux débats ; qu'en conséquence, la société ROSTAND était bien fondée à demander à la société locataire le paiement au titre de sa participation au ravalement d'une somme de 24.111,80 euros HT (105.629 + 8450,32) $\times 0,21136$; que la société ROSTAND étant assujettie à la TVA, la somme totale mise à la charge de la société locataire est en conséquence de 28.837,71 euros TTC (24.111,80 euros HT au taux de TVA de 19,60 %) ; que, sur les travaux affectant les parties communes, que le preneur selon la clause 8.2 du bail "s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations (fût-ce par vétusté et par dérogation à l'article 1755 du code civil), toute installation, canalisations, appareils, fermetures et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués sans exception", aucune clause du bail ne met à la charge du preneur les réparations des parties communes rendues nécessaires par la vétusté ; qu'en l'espèce, l'article 14.3 intitulé "charges" stipule : "le preneur remboursera au bailleur toutes les charges afférentes aux locaux loués et notamment les charges communes () de travaux (en ce compris tous remplacements et mises aux normes) ()" ; qu'en conséquence, le locataire n'est tenu qu'aux réparations d'entretien en ce qui concerne les parties communes, en ce compris les remplacements et mises aux normes ; que son obligation ne s'étend pas aux travaux d'amélioration, d'embellissements ou de décoration qu'à choisi d'effectuer la bailleuse ; que dans ces conditions, il convient d'adopter la motivation des premiers juges qui les a conduits, après analyse des pièces produites et des conclusions de l'expert judiciaire à retenir au titre de l'obligation du preneur de participer au titre des charges aux travaux de l'immeuble, les sommes suivantes :

- charges pour travaux d'ascenseur : 882,31 euros HT - charges pour travaux de la cage d'escalier A 10.857,26 euros HT,
- charges pour travaux de la cage d'escalier B 10.136 euros HT,
- charge pour travaux dans les parties communes générales (démoussage et nettoyage des zones en pavé et reprise ponctuelle d'éléments dégradés pour un total de 4.170 euros) : 1.001,80 euros HT, soit une somme totale de 22.877,37 euros HT à laquelle il convient d'ajouter la TVA au taux de 19,60 % ; qu'en effet, il n'y a pas lieu de suivre l'expert judiciaire lorsqu'il modère le prix des travaux facturés à la société Rostand, le bail ne contenant aucune obligation pour le bailleur de mettre en concurrence les entreprises auxquelles il convie la réalisation des travaux ; que sur les demandes

reconventionnelles de la société MPHASIS WYDE, sur les cambriolages, que la cour retient qu'en application de la clause 11.1 du bail, la société locataire ne peut rechercher la responsabilité de son bailleur, pour le préjudice subi en raison d'un cambriolage, s'agissant du fait d'un tiers ; qu'en outre, ainsi que l'ont fort justement décidé les premiers juges, la preuve n'est pas rapportée d'un lien de causalité entre la survenance de ces vols et une défaillance du système de sécurité mis en place ; que sur les autres préjudices de jouissance allégués ; l'expert judiciaire a retenu que les nuisances résultaient notamment de l'encombrement des parties communes par des gravats, du matériel de chantier, des objets métalliques et la présence de poussière dans les bureaux loués ont duré neuf mois, alors que de telles nuisances n'auraient normalement pas dû excéder quatre mois ; que de même la privation de lumière dans les bureaux loués, due à la présence des échafaudages a duré vingt trois mois, alors que normalement cette durée n'aurait pas dû excéder dix mois ; que les travaux de la société baillesse sur un mur porteur sont, en outre, à l'origine de fissurations et de l'affaissement d'un mur dans les locaux pris à bail ; que par ailleurs, la société locataire a subi plusieurs dégâts des eaux ; qu'à juste titre par une motivation que la cour adopte, les premiers juges ont retenu qu'il en était résulté une perte de 4 % de la surface des locaux loués pendant cinq mois s'agissant du premier dégât des eaux ; que par ailleurs, la société locataire a subi le 9 juillet 2007 un second dégât des eaux, du au nettoyage à grandes eaux de l'appartement du 4e étage, appartenant au même bailleur ; que la cour retient que c'est à juste titre que les premiers juges ont écarté l'application des articles 8-2 et 11-1 du bail dont se prévaut la baillesse, les désordres et préjudices causés par les travaux de la baillesse, ayant excédé par leur nature, leur durée et leur ampleur les limites inscrites dans la clause de souffrance de l'article 8-2 et ayant porté atteinte à l'obligation de délivrance pesant sur la baillesse ; que c'est en outre, avec pertinence qu'ils ont évalué à la somme de 25.000 euros le montant des réparations accordé de ce chef et débouté la société locataire du surplus de sa demande d'indemnisation ;

ALORS QUE la cassation qui interviendra du chef du premier moyen de cassation reprochant à la cour d'appel dans son précédent arrêt d'avoir déclaré recevables les conclusions de la société Rostand du 4 juillet 2017 entraînera par voie de conséquence, par application de l'article 625 du code de procédure civile, la cassation de l'arrêt attaqué par le troisième moyen de cassation, la cour d'appel ayant statué au fond sur le fondement des dernières conclusions de la société Rostand du 4 juillet 2017.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué rendu par la cour d'appel de Paris le 14 novembre 2018 (R.G : 16/00262) d'AVOIR infirmé le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la société Rostand de sa demande en paiement d'une quote-part au titre des travaux de ravalement et, statuant à nouveau, d'AVOIR condamné la société Mphasis Wyde, anciennement dénommée Wyde Inc à payer à la société Rostand la somme de 28.837,71 euros TTC au titre de sa quote-part des travaux de ravalement, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 2 décembre 2008 ;

AUX MOTIFS QUE sur les charges récupérables sur la société locataire, la société ROSTAND qui est propriétaire de la totalité de l'immeuble, dans lequel se trouvent les locaux pris à bail par la société locataire entend lui faire supporter, au titre des charges, la somme de 48.168,72 euros TTC montant de sa quote-part des travaux de ravalement, ainsi que la somme de 148.672,21 euros TTC montant de sa quote-part des travaux relatifs aux parties communes ; qu'il convient de rappeler que s'agissant d'un bail commercial conclu en 2006, ce sont les parties qui fixent les sommes récupérables sur le preneur au titre des charges selon les stipulations du bail les liant ; qu'en l'espèce, l'article 14.3 intitulé "charges" stipule : "le preneur remboursera au bailleur toutes les charges afférentes aux locaux loués et notamment les charges communes, de copropriété s'il y a lieu, de gestion (primes relatives aux contrats d'assurances, honoraires de gérance, etc.), de travaux (en ce compris tous remplacements et mises aux normes) et privatives (que le bailleur aurait payées en lieu et place du preneur) (..)"; qu'il en résulte que le preneur doit au titre des charges communes supporter les charges de gestion, en ce compris les honoraires de gérance, ainsi que les dépenses de "travaux, en ce compris tous remplacements et mises aux normes" ; qu'aucune clause du bail ne met à la charge du preneur les grosses réparations de l'article 606 du code civil s'agissant des parties communes et la clause 8.2 relative aux travaux dans les lieux loués, stipule que le preneur doit effectuer "tous les travaux et réparations locatives et de remplacement éventuel, la mise en conformité des locaux loués et leurs équipements, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil qui demeurent à la charge du bailleur" ; qu'aucune clause du bail ne met à la charge du preneur les réparations rendues nécessaires par la vétusté ; que sur les travaux de ravalement, par rapprochement du devis N° CC/ 0013838 du 7 mai 2007 de la société TROUVE et avec le document intitulé "récapitulatif budgétaire" du 10 juin 2008 établi par le

cabinet d'architectures CARRE D'OR, il est possible de déterminer les travaux réalisés à ce titre ; que le montant total desdits travaux est de 166.579,50 euros HT soit 199.229,08 euros TTC, selon le détail suivant :

- les prestations préalables pour un total de 34.734 euros HT (poste 1) ;
- le traitement technique des façades sur rue pour un total de 82.995,50 euros HT (poste 2) ;
- les travaux de couverture et de zinguerie pour un total de 48.850 euros HT (poste 3) ;

Que, seul le poste numéro 2 est relatif au ravalement proprement dit ; que les travaux de ravalement relèvent normalement de l'entretien de l'immeuble, sous réserve qu'ils ne comportent pas d'interventions sur des éléments de la structure de l'immeuble, relevant des grosses réparations prévues par l'article 606 du code civil ; qu'il ressort des pièces communiquées que les travaux de ravalement ont consisté en des opérations de décapage et de nettoyage d'une part, en la réalisation d'un enduit de surfacage et de badigeon d'autre part ; qu'il n'est pas établi que d'autres travaux que de préparation des surfaces, qui auraient affecté la structure de l'immeuble, aient été effectués ; que contrairement à ce que soutient la société locataire les travaux de piochage des éléments de maçonnerie constituaient une variante du devis qui n'a pas été réalisée et la réfection des souches, couronnements et mitrons ne peut être assimilée à des grosses réparations, pas plus que les travaux sur menuiseries et persiennes ; qu'apparaît dans ce poste pour la somme de 12.100 euros HT, un traitement décoratif. L'expert A... note que ce traitement décoratif, correspondant à l'article 8-9 du CCTP non daté de l'architecte et consistant en l'application d'un décor en trompe-l'oeil représentant des croisées et vitrages sur "11 baies obstruées", n'a pas été réalisé. Dans ces conditions, ces travaux non réalisés ne peuvent être facturés et leur coût doit être ôté de ce poste ; qu'en conséquence, ce poste de travaux doit être ramené à la somme totale de 70.895 euros HT (82.995,50 - 12.100) ; que le poste 1 s'inscrit dans l'exécution normale des travaux de ravalement. Il doit en conséquence être retenu dans sa totalité ; qu'en revanche, il apparaît que les travaux de couverture et zinguerie, facturés 48.850 euros HT, correspondant au poste 3, ne peuvent être considérés comme étant des travaux d'entretien mais relèvent des grosses réparations restant à la charge du bailleur ; que, dans ces conditions, le montant total des travaux de ravalement pouvant être mis à la charge du preneur s'élève à la somme de 105.629 euros HT (70.895 + 34.734) ; que les honoraires de l'architecte peuvent également être récupérés sur le locataire selon les stipulations du bail ; qu'aucune facture définitive n'étant produite aux débats, l'expert judiciaire doit être suivi en ce qu'il propose de calculer cette rémunération sur une base de 8 % soit $105.629 \times 8\% = 8450,32$ euros HT ; que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée ont été facturés à la société ROSTAND par la société BLEEKER GROUP pour la somme de 11.550 euros HT ; que si le bail stipule que le preneur doit supporter les honoraires de gestion de la baillesse, cette clause, qui doit s'interpréter strictement, ne peut aboutir à lui faire supporter les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée, ce genre de prestation n'entrant pas dans le cadre du mandat de gestion, lequel au demeurant n'est pas produit aux débats ; que la base de calcul des charges récupérables s'élève en conséquence à la somme de 114.079,32 euros HT (105.629 + 8450,32) ; qu'aucun élément du dossier ne permet de comprendre les raisons pour lesquelles la société ROSTAND a calculé les charges appelées de ce chef, sur la somme de 190.550,96 euros ; que l'expert judiciaire rappelle que la clé de répartition telle qu'elle résulte d'un document émanant du bailleur, s'établit pour l'immeuble à 515,60/2317,90 soit 0,2224 ; que la société locataire, à titre subsidiaire demande l'application de cette clé de répartition, alors que la société baillesse qui demande le paiement de la somme de 48.168,72 euros TTC, se réfère à la clé de répartition de 0,21136 qui figure sur l'appel de charge émis par son gestionnaire ; que la cour retient cette dernière clé qui correspond à un tableau produit en pièce 16 par la baillesse, la société WYDE disposant de bureaux au 2ème étage pour 106,54 /1000 et de bureaux situés au 3è étage pour 104,82 /1000, soit un total de 211,36/1000, le document évoqué par l'expert n'étant pas produit aux débats ; qu'en conséquence, la société ROSTAND était bien fondée à demander à la société locataire le paiement au titre de sa participation au ravalement d'une somme de 24.111,80 euros HT ($105.629 + 8450,32 \times 0,21136$) ; que la société ROSTAND étant assujettie à la TVA, la somme totale mise à la charge de la société locataire est en conséquence de 28.837,71 TTC (24.111,80 euros HT au taux de TVA de 19,60 %) ;

ALORS, D'UNE PART, QUE les dépenses de ravalement, qui ne constituent pas des charges locatives, incombent, sauf stipulation expresse contraire, au bailleur ; d'où il suit qu'en retenant que les travaux de ravalement relèvent normalement de l'entretien de l'immeuble, sous réserve qu'ils ne comportent pas d'interventions sur les éléments de la structure de l'immeuble, relevant des grosses réparations prévues par l'article 606 du code civil, la cour d'appel a violé l'article 1720 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE les dépenses de ravalement, qui ne constituent pas des charges locatives, incombent, sauf stipulation expresse contraire, au bailleur ; d'où il suit qu'en se fondant sur la nature des travaux de ravalement pour en déduire que la société Rostand était bien fondé à demander à la société locataire le paiement au titre de sa participation

aux frais de ravalement d'une somme de 24.111,80 euros hors taxe, sans constater qu'une stipulation expresse mettait à la charge du preneur les dépenses de ravalement de l'immeuble, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1720 du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris i3
14 novembre 2018 (n°16/00262)

Textes appliqués

Article 625 du code de procédure civile.

Article 455 du code de procédure civile.

Article 914 du code de procédure civile, dans sa rédaction antérieure à celle issue du décret du 6 mai 2017.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 24-09-2020
- Cour d'appel de Paris I3 14-11-2018