

CIV.3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 12 septembre 2019

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 755 F-D

Pourvoi n° D 18-18.590

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la société Hôtel du Square, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

contre l'arrêt rendu le 11 avril 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant à la société La Chapelle, société civile immobilière, dont le siège est [...],

défenderesse à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 2 juillet 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Provost-Lopin, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Provost-Lopin, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Hôtel du Square, de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de la société La Chapelle, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, ensemble l'article L. 145-17 du code de commerce ;

Attendu qu'en cas de congé avec offre de renouvellement, le bailleur peut rétracter son offre de renouvellement, sans être tenu au paiement d'aucune indemnité, s'il justifie d'un motif grave et légitime ou s'il est établi que l'immeuble est insalubre ou dangereux ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 11 avril 2018), que, le 23 octobre 2007, la société La Chapelle, propriétaire d'un immeuble donné à bail en renouvellement à la société Hôtel du Square, lui a délivré un congé avec offre de renouvellement à compter du 1er juillet 2008 moyennant un loyer de 100 000 euros ; que la société locataire a accepté le principe du renouvellement, mais a refusé le montant du loyer proposé ; que, le 30 juin 2009, la société baillesse a rétracté l'offre de renouvellement en raison du désaccord de la locataire sur le prix ; que, le 29 juin 2011, la société Hôtel du Square a assigné la société La Chapelle en nullité du congé "rétractation" et en fixation du loyer du bail renouvelé au 1er juillet 2008, subsidiairement, en paiement d'une indemnité d'éviction ; que, soutenant que le bail avait pris fin le 1er juillet 2008, la société La Chapelle a formé une demande en déchéance du droit au maintien dans les lieux ;

Attendu que, pour valider le congé du 30 juin 2009, l'arrêt retient que celui-ci s'analyse en un acte de rétractation par la société baillesse de son offre de renouvellement lui permettant de refuser toute indemnité d'éviction et que, si le motif visé dans ce congé et tiré du désaccord du preneur sur le montant du loyer proposé est erroné en ce qu'il ne constitue pas un motif grave et légitime au sens de l'article L. 145-17 du code de commerce, il n'invalide pas le congé qui a mis fin au bail le 30 juin 2008 sans renouvellement ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu que le bailleur n'établissait ni motif grave et légitime ni insalubrité ou dangerosité de l'immeuble, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 avril 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne la société La Chapelle aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société La Chapelle et la condamne à payer à la société Hôtel du Square 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 de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze septembre deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la société Hôtel du Square.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la société Hôtel du Square de sa demande en nullité du « congé rétractation » délivré le 30 juin 2009, d'AVOIR jugé que le congé délivré le 30 juin 2009 était valable et que le bail avait pris fin le 30 juin 2008 sans renouvellement, d'AVOIR dit que la société Hôtel du Square avait manqué à ses obligations d'entretien de réparations locatives et d'AVOIR prononcé en conséquence la résiliation judiciaire du bail aux torts de la société Hôtel du Square à la date du 18 septembre 2013 ;

AUX MOTIFS QUE « sur le congé délivré le 30 juin 2009 par la société La Chapelle, la société Hôtel du Square considère que c'est à tort que le jugement a qualifié le congé rétractation délivré le 30 juin 2009 par le bailleur en droit d'option ; que le jugement entrepris en procédant à cette requalification qui ne lui était pas demandée par les parties a dénaturé ledit congé qui constitue une rétraction de l'offre de renouvellement ; qu'elle ajoute que le congé rétractation est nul pour absence de motif, puisque le simple refus du preneur de souscrire au montant proposé du loyer renouvelé ne constitue pas un motif grave et légitime de congé, tel qu'exigé par l'article L. 145-17 du code de commerce ; que l'insuffisance de motivation lui ouvre droit à une indemnité d'éviction ; que la société La Chapelle fait valoir que le congé portant rétractation de l'offre de renouvellement est valable et qu'elle peut invoquer au soutien de son refus de renouvellement des motifs nés postérieurement à la délivrance du congé du 30 juin 2009 ; que le bail a pris fin le 30 juin 2008 par l'effet du premier congé délivré le 23 octobre 2007 non contesté par l'appelante ; que, par acte extrajudiciaire du 23 octobre 2007, la société La Chapelle a fait délivrer à la société Hôtel du Square un congé pour le 30 juin 2008 avec offre de renouvellement pour une durée de neuf années à compter du 1er juillet 2008 ; qu'alors que la société Hôtel du Square avait accepté le principe du renouvellement du bail mais refusé la fixation du loyer du bail renouvelé au montant réclamé, par acte extrajudiciaire du 30 juin 2009, la société La Chapelle a fait délivrer à la société Hôtel du Square un "congé et rétractation de l'offre de renouvellement de bail" ayant pour motif le désaccord sur le montant du loyer ; que contrairement à ce qu'a retenu le jugement entrepris, ce congé ne s'analyse pas comme l'exercice du droit d'option du bailleur prévu à l'article L. 145-57 du code de commerce ; qu'il s'agit en effet de la rétractation par la société La Chapelle de son offre de renouvellement, celui-ci ayant le droit de revenir sur son offre de renouvellement et de refuser toute indemnité d'éviction pour motif grave et légitime par application des dispositions des articles L. 145-17 I 1° et L. 145-9 du même code ; que le fait que le motif indiqué soit manifestement erroné en ce qu'il ne constitue pas un motif grave et légitime n'invalide pas le congé, qui est motivé, rétractant l'offre de renouvellement mais il ouvre droit à la société Hôtel du Square à une indemnité d'éviction ; que, toutefois, le bailleur peut toujours se prévaloir d'un motif grave et légitime postérieur à ce congé pour dénier le cas échéant le droit de la société Hôtel du Square au paiement de l'indemnité d'éviction ; qu'il s'ensuit que le congé délivré le 30 juin 2009 rétractant l'offre de renouvellement du bail qui avait été faite selon congé du 23 octobre 2007 est valide et que le bail a pris fin le 30 juin 2008 ; que, par conséquent il convient de débouter la société Hôtel du Square de ses demandes de voir annuler le congé pour [] absence de motifs et de voir renouveler le bail au 1er juillet 2008 aux clauses et conditions du bail expiré ; que le jugement entrepris qui a débouté la société Hôtel du Square de sa demande en nullité du "congé rétractation" délivré le 30 juin 2009 et qui dit et juge que ce "congé rétractation" est valable et que le bail a pris fin le 30 juin 2008 sans renouvellement sera confirmé mais pour les motifs susmentionnés et non ceux retenus à tort par le jugement de première instance » ;

ET AUX MOTIFS QUE « sur la demande de résiliation judiciaire du bail, en application de l'article L 145-28 du code de commerce, le locataire qui peut prétendre au paiement d'une indemnité d'éviction a droit, jusqu'au paiement de cette indemnité, au maintien dans les lieux aux clauses et conditions du bail expiré ; que la société La Chapelle peut donc, durant cette période, invoquer contre le locataire évincé une infraction aux clauses du bail expiré susceptible d'entraîner le cas échéant, si elle est suffisamment grave, la résiliation du bail et donc la déchéance du droit au paiement de l'indemnité d'éviction ; que le congé rétractant l'offre de renouvellement délivré le 30 juin 2009 ouvrant droit au paiement à une indemnité d'éviction, la société Hôtel du Square pouvait se maintenir dans les lieux dans les lieux aux clauses et conditions du bail expiré ; que les manquements invoqués par la société La Chapelle doivent être postérieurs à la date de délivrance du congé portant refus de renouvellement, à savoir le 30 juin 2009, ou le bailleur doit en avoir eu connaissance postérieurement ; que le fait de ne pas avoir répondu à la sommation délivrée le 22 octobre 2014 visant des poursuites du 18 juin 2014 dont se prévaut la société La Chapelle à l'appui de sa demande de résiliation ne constitue pas, au regard des développements qui précèdent, un manquement contractuel de la société Hôtel du Square ; que, pareillement, le retard de paiement pour l'année 2014 des indemnités d'occupation ayant contraint la société La

Chapelle à délivrer des commandements et l'absence de paiement des divers frais et taxes d'un montant total de 1 214,80 euros mentionnés dans le commandement du 21 janvier 2015 constituent un manquement de la société Hôtel du Square à son obligation de paiement alors qu'elle reste tenue de respecter les clauses et conditions du bail expiré, mais ces manquements ne sont pas de nature à entraîner la résiliation du bail alors que la société Hôtel du Square est dans les lieux depuis 1972, qu'elle a réglé les sommes dues au titre des indemnités d'occupation dans les délais prescrits par chaque commandement et que le montant restant dû est peu important ; que, sur le défaut d'entretien reproché à la société Hôtel du Square ; que la société La Chapelle fait valoir que la société Hôtel du Square a fait procéder à l'installation de WC et douche dans toutes les chambres en 2002 ; que l'expert judiciaire a constaté que la dégradation du plancher en bois entre le rez-de-chaussée et le 1er étage à l'origine de l'effondrement survenu en septembre 2013 est due à des infiltrations en provenance des salles d'eau du 1er étage en raison d'une étanchéité insuffisante, ce qui est imputable à la société Hôtel du Square ; qu'elle ajoute que les factures produites de 2008 à 2014 par la société Hôtel du Square ne comprennent pas les installations sanitaires et la réalisation d'une étanchéité dans les chambres 114, 115, 116 ; qu'elle a donc failli à son obligation d'entretien et de réparation ; qu'elle ajoute que la locataire lui a refusé l'accès dans les lieux lorsqu'elle s'est présentée accompagnée d'un technicien pour faire vérifier l'état du reste de l'immeuble le 21 janvier 2015 alors que le bail l'autorise à pénétrer dans les lieux loués pour vérifier leur état ce qui est une violation du bail ; qu'elle précise qu'à l'issue de la visite de mars et avril 2015, un rapport a été fait par la société Ascotex aux termes duquel l'ensemble des installations sanitaires défectueuses fragilisent la structure en bois de l'immeuble ; que l'état général de l'immeuble est menacé suite au défaut d'entretien de la société Hôtel du Square des installations sanitaires ; que la société Hôtel du Square considère que la société La Chapelle a failli à son obligation de délivrance conforme car les travaux de gros oeuvre ou grosses réparations à sa charge n'ont jamais été réalisés depuis 1972 ; qu'elle précise avoir réalisé de nombreux travaux d'entretien, de réparation et d'aménagement des lieux depuis 2008 pour un montant de 224 931,26 euros ; qu'elle estime qu'il est prématuré de statuer sur sa responsabilité alors que suite à l'expertise judiciaire, il n'a pas été statué au fond sur les désordres et sur sa responsabilité ; que ce n'est que si elle refusait de procéder aux travaux de réparation suite aux désordres que la bailleuse serait fondée à invoquer une infraction au bail ; que pendant les opérations d'expertise judiciaire, elle a accepté de prendre à sa charge les travaux de réparation préconisés par l'expert judiciaire ; qu'elle explique que la 1re demande d'accès aux locaux a été faite alors que l'expert judiciaire avait refusé que sa mission soit étendue à l'examen de l'immeuble entier ; qu'elle a néanmoins laissé l'accès en mars aux locaux à la société Ascotex mandatée par la société La Chapelle ; qu'aux termes du bail conclu entre les parties, le preneur entretiendra les locaux en bon état de réparations locatives ou de menu entretien et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives ; qu'il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle ; qu'il aura entièrement à sa charge sans aucun recours contre le bailleur l'entretien des biens et droits immobiliers (article 605 du code civil), à l'exception des grosses réparations prévues par l'article 606 du code civil (gros oeuvre et couvertures), ainsi que les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité ; que le grief tiré du fait que la société Hôtel du Square n'aurait pas laissé l'accès à la société La Chapelle dans les lieux pour en vérifier l'état général n'est pas établi alors qu'une visite de l'immeuble a pu avoir lieu les 11 mars et 29 avril 2015 en présence des parties, le bailleur étant assisté de M. B... expert de la société Ascotex ; que la cour, qui doit statuer sur des infractions reprochées à la société Hôtel du Square par la société La Chapelle aux clauses et conditions du bail ayant entraîné, selon elle, l'effondrement partiel du plancher haut du rez-de-chaussée le 18 septembre 2013, soit postérieurement à la délivrance du congé le 30 juin 2009, peut examiner les causes et l'imputabilité des désordres contrairement à ce que prétend la société Hôtel du Square ; que le bailleur peut se prévaloir d'infractions antérieures au renouvellement du bail et à la délivrance du congé mais dont la découverte est postérieure ; qu'or ce n'est qu'à la suite de l'effondrement du plancher survenu le 18 septembre 2013, que les éventuels manquements dans l'entretien des installations sanitaires et les conséquences de la défectuosité de ces installations ont pu être découverts par la société La Chapelle ; qu'il ressort du rapport d'expertise judiciaire versé aux débats que les planchers porteurs de l'immeuble sont en solives de bois reposant sur des poutres maîtresses ou ancrées dans la maçonnerie ; que l'effondrement du plafond en plâtre a laissé visible l'affaissement du plancher porteur sur une surface d'environ 12m² en rez-de-chaussée au fond de la salle de restaurant ; qu'au vu du rapport d'expertise judiciaire, la dégradation de la structure porteuse du plancher en bois entre le rez-de-chaussée et le 1er étage est due à des infiltrations provenant des salles de bains des chambres 114, 115 et 116, aménagées au plus tard en 2002, faisant suite à la demande du locataire en 2002 d'avoir l'autorisation du bailleur d'installer des douches et WC dans chaque chambre, non-pourvues d'étanchéité, alimentées de temps à autres par des fuites actives en provenance de ces installations sanitaires défectueuses, la dernière étant du 18/09/2013, à des infiltrations des anciens points d'eau ; qu'il est établi que les installations sanitaires défectueuses des chambres 114,

115 et 116 ont été réalisées par la société Hôtel du Square, sans l'étanchéité exigée par les règles de l'art et par le règlement sanitaire de la ville de Paris entrée en vigueur en 1979 ; que l'expert judiciaire a ainsi conclu que l'effondrement du plafond est dû aux modifications apportées dans le bâtiment par la société Hôtel du Square, exploitant de l'hôtel depuis 1972, travaux entrepris sans le respect des règles de l'art ; que la société Hôtel du Square ne verse aux débats aucune pièce venant contredire les conclusions techniques de l'expert judiciaire ; que d'ailleurs, l'altération de la structure du plancher haut par des infiltrations d'eau répétées dans le temps avait précédemment été constatée par la société Eurpexo, expert de l'assurance Covéa Risk, et selon lettre du 21 novembre 2013, l'expert d'assurance retenait comme origine une défectuosité des installations sanitaires des chambre sus-jacentes au restaurant implanté au rez-de-chaussée ; que M. B... mandaté par la société La Chapelle qui a procédé à deux visites sur les lieux les 1^{er} mars et 29 mars 2015 de l'hôtel dans son entier relève également les non-conformités des installations sanitaires de l'ensemble des chambres ; que la société Hôtel du Square produit des factures qui démontrent qu'elle a effectué de nombreux travaux dans les locaux donnés à bail entre 2008 et 2014 ; que, pour autant aucune des factures produites ne concerne des travaux d'étanchéité des installations sanitaires des chambres 114, 115 et 116 qui auraient été effectuées depuis le renouvellement du bail du 29 juin 2000 et ni depuis les deux congés délivrés les 23 octobre 2007 et 30 juin 2009 jusqu'à l'effondrement du plancher en septembre 2013 ; qu'en effet les deux factures de 2008 concernant la pose de 3 lavabos, 2 bacs à douches et 3 WC sans précision des chambres, qui ne peuvent en tout état de cause être les chambres litigieuses au vu des constatations expertales concernant le défaut d'étanchéité constaté ; que la facture du 4 mai 2010 concernant la réfection des chambres avec et sans salle de bain ne mentionne pas davantage de travaux d'étanchéité ; que l'absence d'étanchéité des installations sanitaires des chambres 114, 115 et 116 relève de l'entretien et des réparations locatives incombant à la société Hôtel du Square, locataire depuis 1972, qui a fait procéder à des travaux non conformes aux règles de l'art quant à l'étanchéité requise des WC et douches installés dans les chambres de l'hôtel, au plus tard en 2002, et qui n'a pas remédié par la suite à ces non-conformités, en entretenant les installations sanitaires, en vérifiant ou en faisant procéder à des travaux d'étanchéité lors des fuites, ce qui a entraîné l'effondrement du 18 septembre 2013 révélant ainsi le manque d'entretien et de réparations locatives de la société Hôtel du Square qui s'est poursuivi pendant la durée d'occupation faisant suite à la délivrance du congé ; qu'il s'agit de manquements de la société Hôtel du Square aux clauses et conditions du bail du bail expiré, peu importe sur ce point que la société Hôtel du Square ait indiqué au cours des opérations d'expertise être disposée à procéder aux travaux réparatoires nécessaires ; que ces manquements aux clauses et conditions du bail de part de la société Hôtel du Square ont entraîné l'effondrement le 18 septembre 2013 d'une partie du plancher haut du restaurant qui a dû être fermé ainsi que l'interdiction d'occupation des chambres 114, 115 et 116 ; que ces infractions découvertes postérieurement au renouvellement du bail et à la délivrance du congé rétractant l'offre de renouvellement sont suffisamment graves pour entraîner la résiliation du bail ; qu'il convient donc de prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts de la société Hôtel du Square, ce qui entraîne la déchéance du droit de la société Hôtel du Square à la perception d'une indemnité d'éviction ainsi que la déchéance du droit au maintien dans les lieux ; que cette résiliation sera prononcée à la date du 18 septembre 2013, date de survenance de l'effondrement du plancher haut du restaurant faisant suite au défaut d'entretien et de réparations locatives de la société Hôtel du Square » ;

1°) ALORS QUE la rétractation par le bailleur de l'offre de renouvellement du bail commercial qu'il avait faite auparavant ne peut intervenir que pour motif grave et légitime ou lorsque l'immeuble est insalubre ou dangereux ; qu'en jugeant valable la rétractation, par le congé délivré le 30 juin 2009 par la société La Chapelle, de l'offre de renouvellement contenue dans le congé délivré le 23 octobre 2007 avec effet au 30 juin 2008, tout en retenant que le bailleur n'établissait ni motif suffisamment grave ni l'insalubrité ou la dangerosité de l'immeuble, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations dont il s'évinçait que le bailleur ne pouvait valablement rétracter sa proposition de renouvellement du bail, a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction, antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable à la cause, ensemble l'article L. 145-17 du code de commerce ;

2°) ALORS QUE sauf à opter pour le non-renouvellement dans les conditions de l'article L. 145-57 du code de commerce, le bailleur n'est pas fondé à rétracter unilatéralement l'offre de renouvellement du bail commercial qu'il a formulée dans un congé comportant une proposition de modification du prix lorsqu'elle a été acceptée en son principe par le preneur ; qu'en jugeant valable la rétractation, par le congé délivré le 30 juin 2009 par la société La Chapelle, de l'offre de renouvellement contenue dans le congé délivré le 23 octobre 2007 avec effet au 30 juin 2008, tout en relevant, d'une part, que la société Hôtel du Square avait accepté le principe du renouvellement du bail et, d'autre part, que le congé-rétractation du 30 juin 2009 ne s'analysait pas comme l'exercice du droit d'option prévu par l'article L. 145-57 du code de

commerce, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction, antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable à la cause, ensemble les articles L. 145-9 et L. 145-11 du code de commerce ;

3°) ALORS QUE les violations contractuelles commises au cours du bail expiré ne peuvent être invoquées à l'appui d'une demande en résiliation du bail renouvelé, quand bien même le bailleur n'en aurait eu connaissance qu'après le renouvellement ; qu'en retenant, pour prononcer la résiliation du bail à la date du 18 septembre 2013 pour manquement de la société Hôtel du Square aux clauses et conditions du bail expiré, que le bailleur peut se prévaloir d'infractions antérieures au renouvellement du bail et à la délivrance du congé, mais dont la découverte est postérieure, la cour d'appel a violé l'article 1184 du code civil dans sa rédaction, antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable à la cause ;

4°) ALORS QUE la résiliation du bail renouvelé ne peut être prononcée qu'en raison de manquements suffisamment graves postérieurs à l'offre de renouvellement ; qu'en retenant, pour prononcer la résiliation du bail à compter du 18 septembre 2013, l'aménagement de douche et WC dans trois des chambres de l'hôtel par des travaux non conformes aux règles de l'art, après avoir constaté que l'aménagement litigieux avait été réalisé « au plus tard en 2002, faisant suite à la demande du locataire en 2002 d'avoir l'autorisation du bailleur d'installer des douches et WC dans chaque chambres », ce dont il résultait que le bailleur en avait été informé avant le congé avec offre de renouvellement délivré le 23 octobre 2007, et ne pouvait plus s'en prévaloir au soutien de la résiliation du bail renouvelé, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1184 du code civil dans sa rédaction, antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable à la cause ;

5°) ALORS QUE la résiliation du bail ne peut être prononcée qu'en raison de manquements suffisamment graves ; qu'en prononçant la résiliation du bail en raison du manque d'entretien et de réparations locatives de la société Hôtel du Square sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (conclusions, p. 14, antépén. et pén. §), si le manquement de la société La Chapelle à son obligation de délivrance d'un bien conforme à sa destination ayant contraint le preneur à effectuer d'importants travaux pendant plusieurs années ainsi que l'absence depuis 1972 de grosses réparations incombant au bailleur n'étaient pas de nature à atténuer la gravité des manquements imputés à la société Hôtel du Square, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 du code civil dans sa rédaction, antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable à la cause ;

6°) ALORS QU'en présence d'une appréciation indivisible reposant sur différents motifs, le vice qui entache l'un d'entre eux doit entraîner la cassation ; qu'en retenant, pour prononcer la résiliation du bail à compter du 18 septembre 2013, que l'absence de remède aux non-conformités des travaux portant sur les salles de bain caractérisait un manque d'entretien et de réparations locatives qui s'était poursuivi pendant la durée d'occupation faisant suite à la délivrance du congé, quand elle ne pouvait prendre en compte les manquements antérieurs au congé, la cour d'appel a apprécié de façon viciée la gravité des fautes commises postérieurement, de sorte que sa décision méconnaît l'article 1184 du code civil dans sa rédaction, antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable à la cause.