

CIV.3

MY1

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 24 janvier 2019

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10012 F

Pourvoi n° J 18-12.017

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 la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par la société Hayem, société anonyme, dont le siège est [...] ,

contre l'arrêt rendu le 13 décembre 2017 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant à la société Nouvelle demeure, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...] ,

défenderesse à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 11 décembre 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme X..., conseiller

rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat de la société Hayem, de la SCP Foussard et Froger, avocat de la société Nouvelle demeure ;

Sur le rapport de Mme X..., conseiller, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Hayem aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Hayem ; la condamne à payer à la société Nouvelle demeure la somme de 3 000 euros ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre janvier deux mille dix-neuf. MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat aux Conseils, pour la société Hayem.

LE POURVOI REPROCHE A L'ARRÊT ATTAQUÉ D'AVOIR infirmé le jugement en ce qu'il a condamné la SARL Nouvelle Demeure à payer un arriéré de charges, une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et les entiers dépens et statuant à nouveau et y ajoutant, condamné la société exposante à restituer à la SARL Nouvelle Demeure la somme de 8 624,79 €, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 3 mars 2011 sur la somme de 5 600 € arrêtée au 31 décembre 2010, à compter des dernières conclusions signifiées en première instance le 14 février 2014 sur la somme de 2 800 € et à compter de la signification des conclusions du 14 février 2014 sur la somme de 224,79 €, le tout avec capitalisation des intérêts ;

AUX MOTIFS QUE comme l'a déjà relevé la cour dans son arrêt du 29 mars 2017 le bail initial de 1988 contient une clause qui dispose qu'au loyer du bail principal s'ajoutera (pour le preneur) la participation au prorata du loyer pour les taxes, prestations et fournitures et le renouvellement du bail a eu lieu en 2005 aux mêmes clauses et conditions que le bail précédent ; que force est de rappeler que le mode de répartition des charges en fonction des tantièmes de copropriété s'impose à la bailleuse, mais non pas à la société locataire, à l'égard de laquelle la société bailleuse doit se conformer au bail qui fait la loi entre les parties ; que lors de la conclusion du bail, la bailleuse était propriétaire de plusieurs locaux dans l'immeuble, de sorte que les charges de l'immeuble étaient calculées au prorata des loyers perçus ; que même si ce mode de calcul des charges est inapplicable aujourd'hui du fait du placement de l'immeuble sous le statut de la copropriété, la SA Hayem n'est pas autorisée pour autant à le modifier unilatéralement, à défaut de démontrer avoir obtenu l'accord express de la locataire, ni à demander au juge d'en substituer un autre ; que faute pour la SA Hayem de pouvoir produire aux débats le décompte des charges de 2007 à 2012, calculées "au prorata du loyer" comme demandé par l'arrêt précité, et donc de justifier du montant des charges réellement dues, elle devra rembourser à la SARL Nouvelle Demeure les provisions sur charges et les rappels de charges indûment versées par cette dernière ; que la société locataire ayant commencé à verser les loyers à la SA Hayem à compter du 1er trimestre suivant la date de l'adjudication, c'est donc la somme de 8 400 € (350 € x 24 trimestres) versée du 1er trimestre 2007 au 4ème trimestre 2012, outre celle de 224,79 € au titre d'un solde de charges 2010/2012 (262,49 € : 185,63 € + 147,93 €), soit la somme de 8 624,79 € au total qui sera remboursée par la bailleuse à la SARL Nouvelle Demeure ;

ALORS D'UNE PART QU'il appartient au juge de motiver sa décision ; qu'ayant relevé que lors de la conclusion du bail, la bailleuse était propriétaire de plusieurs locaux dans l'immeuble, de sorte que les charges de l'immeuble étaient calculées au prorata des loyers perçus, puis décidé que même si ce mode de calcul des charges est inapplicable aujourd'hui du fait du placement de l'immeuble sous le statut de la copropriété, la SA Hayem n'est pas autorisée pour autant à demander au juge d'en substituer un autre sans justifier une telle affirmation la cour d'appel a violé les articles 455 et 458 du code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE la société exposante faisait valoir qu'elle avait exécuté l'arrêt du 29 mars 2017 lui enjoignant d'établir un décompte de charges « au prorata du loyer » dès lors que « ce prorata du loyer est le loyer » (concl. page 20), la société exposante n'ayant qu'un seul locataire ; qu'en ne se prononçant pas sur ce moyen la cour d'appel a violé les articles 455 et 458 du code de procédure civile ;

ALORS DE TROISIEME PART QU'il appartient au juge de rechercher la commune intention des parties ; qu'en se contentant de relever que lors de la conclusion du bail, la bailleuse était propriétaire de plusieurs locaux dans l'immeuble, de sorte que les charges de l'immeuble étaient calculées au prorata des loyers perçus, puis décidé que même si ce mode de calcul des charges est inapplicable aujourd'hui du fait du placement de l'immeuble sous le statut de la copropriété, la SA Hayem n'est pas autorisée pour autant à demander au juge d'en substituer un autre la cour d'appel a méconnu son office et elle a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 ;

ALORS ENFIN QUE, ayant constaté que dans son arrêt du 29 mars 2017 elle a relevé que le bail initial de 1988 contient une clause qui dispose qu'au loyer du bail principal s'ajoutera (pour le preneur) la participation au prorata du loyer pour les taxes, prestations et fournitures, que le renouvellement du bail a eu lieu en 2005 aux mêmes clauses et conditions que le bail précédent puis considéré que lors de la conclusion du bail, la bailleuse était propriétaire de plusieurs locaux dans l'immeuble, de sorte que les charges de l'immeuble étaient calculées au prorata des loyers perçus, que même si ce mode de calcul des charges est inapplicable aujourd'hui du fait du placement de l'immeuble sous le statut de la copropriété, la SA Hayem n'est pas autorisée pour autant à demander au juge d'en substituer un autre, la cour d'appel qui constate ainsi que l'exposante a été condamnée à produire un décompte des charges selon une méthode impossible à appliquer et qui refuse d'interpréter le contrat conformément à la volonté des parties, ayant prévu que le preneur devait supporter certaines charges, a violé l'article 4 du code civil.