

CIV.3

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 19 octobre 2017

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10377 F

Pourvoi n° Y 15-17.469

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par la société Gambuf, société civile immobilière, dont le siège est [...]

contre l'arrêt rendu le 15 janvier 2015 par la cour d'appel d'[...] chambre B), dans le litige l'opposant à la société Café de la Buffa, 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 19 septembre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme X..., conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme X..., conseiller, l'avis de Mme Y..., premier avocat général, 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 Gambuf aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Gambuf ;

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

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la société Gambuf.

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé la décision entreprise en ce qu'elle avait condamné la société CAFE DE LA BUFFA à payer à la SCI GAMBUF la somme de 80 743,49 euros au titre des loyers, indemnités et charges, prononcé la résiliation judiciaire du bail, et ordonné l'expulsion de la société CAFE DE LA BUFFA et condamné la société CAFE DE LA BUFFA à payer à la SCI GAMBUF la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts, et d'avoir, statuant à nouveau, constaté que la SCI GAMBUF n'apportait pas la preuve de sa créance, rejeté la demande en paiement de la SCI GAMBUF, dit n'y avoir lieu à résiliation du bail, et constaté que la société CAFE DE LA BUFFA avait été expulsée en cours d'instance d'appel au bénéfice de l'exécution provisoire, et d'avoir condamné la SCI GAMBUF à indemniser la société CAFE DE LA BUFFA du préjudice en résultant ;

AUX MOTIFS QUE la SCI GAMBUF n'a pas de nouveau conclu après l'arrêt de la cour de cassation, il sera statué par arrêt contradictoire par application de l'article 468 du code de procédure civile au vu des éléments dont la cour dispose ; que le sort du commandement notifié le 20 juillet 2004 a été tranché par l'arrêt de cette cour du 17 juin 2011 dont les dispositions sont irrévocables, le pourvoi à son encontre ayant été rejeté ; qu'il n'y a plus lieu de statuer sur ce point ; que l'arrêt du 17 juin 2011 étant irrévocable, l'injonction qu'il comporte à l'égard de la SCI GAMBUF de justifier de sa créance par la production de divers justificatifs s'impose toujours à celle-ci ; qu'en égard à l'ancienneté du litige, au fait que le cabinet BORME DELAUNAY n'est pas partie en cause et que la SCI GAMBUF disposait d'autres voies pour faire produire les justificatifs relatifs aux charges de la copropriété dont elle est membre, la demande principale de l'intimée tendant à voir enjoindre à le cabinet BORME DELAUNAY de produire les justificatifs relatifs aux charges de copropriété sera rejetée ; que devant la cour de renvoi, qui statue au vu des écritures prises par la SCI GAMBUF avant l'arrêt cassé, l'intimée n'a déposé aucune pièce, aucun justificatif et aucun décompte permettant de connaître la consistance et ventilation de ses demandes dont le détail ne figure pas davantage dans ses conclusions ; que s'agissant des travaux d'évacuation, sur lesquels les parties s'opposent notamment quant à la prise en considération de l'incidence de la vétusté, l'absence de tout justificatif et pièce conduit à rejeter la prétention de la SCI GAMBUF ; qu'en ce qui concerne les charges de ravalement, celles-ci ne sont pas des charges locatives par nature et ne peuvent être mises à la charge du locataire qu'en vertu d'une clause expresse ; qu'à cet égard, c'est à juste titre que la SCI GAMBUF se prévaut de la stipulation du bail mettant à la charge du locataire toutes les charges de copropriété se rattachant aux lieux loués, confortée par l'exécution concordante qu'en ont donnée les parties sur plusieurs décennies et qui confirme l'accord de la locataire pour supporter cette charge ; qu'il n'en demeure pas moins qu'en l'absence de tout justificatif sur le montant des dépenses réglées à ce titre la demande de la SCI GAMBUF ne peut être accueillie ; que s'agissant de la révision triennale des loyers, en l'absence de production de décompte et de justificatif de la demande du bailleur cette prétention n'est pas fondée ; que s'agissant

Pourvoi N°15-17.469-Troisième chambre civile 19 octobre 2017
plus généralement de l'arriéré locatif réclamé par la SCI GAMBUF l'absence totale des pièces qui lui avait été
judiciairement enjoint de produire ne permet de contrôler ni le principe ni le montant des sommes réclamées et conduit
la cour à constater que la créance de la SCI GAMBUF n'est pas démontrée, sa demande en paiement sera donc
intégralement rejetée ; qu'en conséquence, en l'absence de démonstration d'un arriéré locatif non réglé, la défaillance
du locataire dans ses obligations contractuelles n'est pas davantage démontrée, la demande en résiliation du bail sera
rejetée ;

ALORS QUE si l'ordonnance de référé constatant l'acquisition d'une clause résolutoire n'a pas au principal l'autorité de la
chose jugée et ne s'impose pas au juge saisi au fond aux mêmes fins, elle s'impose, en revanche, lorsqu'elle est définitive,
au juge du fond statuant dans une instance ayant un objet distinct ; que par arrêt du 24 mai 2012 rendu par la cour
d'appel d'Aix-en-Provence, statuant en formation des référés, le juge des référés avait constaté la résiliation du bail
commercial intervenu entre les parties à compter du 27 octobre 2008 ; qu'en décidant, après avoir débouté la bailleuse
de sa demande en paiement, qu'il n'y avait pas lieu de prononcer la résiliation du contrat de bail quand l'ordonnance de
référé du 24 mai 2012 constatant l'acquisition de clause résolutoire était irrévocable et définitive, et devait comme telle
s'imposer au juge du fond statuant dans une instance ayant un objet distinct, la cour d'appel a méconnu l'autorité de la
chose jugée à l'arrêt du 24 mai 2012 et violé l'article 480 du code civil et l'article 1351 du code civil dans sa rédaction
applicable au litige.