

28 mai 2020

Cour d'appel de Versailles

RG n° 17/03302

12e chambre

## Texte de la décision

### Entête

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 30B

12e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 28 MAI 2020

N° RG 17/03302 - N° Portalis DBV3-V-B7B-RQF2

AFFAIRE :

SARL NUMI TECHNOLOGIE

C/

SCI LA CLOSERAIE

SA MAAF ASSURANCES

Décision déferée à la cour : Jugement rendu(e) le 31 Mars 2017 par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES

N° Chambre :

N° Section :

N° RG : 15/04118

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Niels ROLF-PEDERSEN,

Me Mélina PEDROLETTI,

Me Alain CLAVIER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE VINGT HUIT MAI DEUX MILLE VINGT,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

SARL NUMI TECHNOLOGIE

N° SIRET : 345 059 729

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Représentant : Me Niels ROLF-PEDERSEN, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 291 - N° du dossier 2017 560

Représentant : Me Jean-Michel ROCQUIGNY, Plaidant, avocat au barreau de CLERMOND-FERRAND

APPELANTE

\*\*\*\*\*

SCI LA CLOSERAIÉ

N° SIRET : 350 59 6 2 68

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représentant : Me Mélina PEDROLETTI, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 626 - N° du dossier 23690

Représentant : Me Marie-hélène EYRAUD, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C1195 -

INTIMEE

\*\*\*\*\*

SA MAAF ASSURANCES

N° SIRET : 542 07 3 5 80

[Adresse 4]

[Adresse 4]

Représentant : Me Alain CLAVIER de l'ASSOCIATION ALAIN CLAVIER - ISABELLE WALIGORA - AVOCATS ASSOCIÉS, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 240 - N° du dossier 183746

PARTIE INTERVENANTE

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 04 Février 2020 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Thérèse ANDRIEU, Président chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Thérèse ANDRIEU, Président,

Madame Florence SOULMAGNON, Conseiller,

Mme Véronique MULLER, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Monsieur Alexandre GAVACHE,

## Exposé du litige

### EXPOSE DU LITIGE

La société La Closeraie a donné à bail commercial à effet du 1<sup>er</sup> juillet 1990 à la société d'Etudes et de réalisations mécaniques de précision (la SERMP) des locaux dont elle est propriétaire situé [Adresse 10], constitués d'un terrain de 2.200 mètres carrés sur lequel est édifié un bâtiment essentiellement en construction métallique comprenant des parties en maçonnerie.

Le 22 juin 2008, la société civile immobilière La Closeraie a renouvelé le bail commercial consenti à la société d'Etudes et de Réalisations Mécaniques de Précision (SERMP) moyennant un loyer annuel fixé à la somme de 99600 € hors TVA payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois pour la somme de 8300 € hors TVA.

Les lieux loués sont exclusivement destinés à l'exploitation d'une activité 'd'études et de réalisations mécaniques de précisions'.

Par jugement du 30 octobre 2012, le tribunal de commerce de Versailles a ordonné la cession des actifs de la société SERMP, placée en redressement judiciaire. La société Numi Technologie a ainsi repris le droit au bail.

Le 28 novembre 2012, la société Numi Technologie a fait dresser par huissier un procès-verbal de constat de fissures multiples affectant les locaux donnés à bail.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 5 février 2013, la société Numi Technologie a demandé à la société La Closeraie d'agir sur les locaux en péril en raison des fissures.

Le 10 mai 2013, la société La Closeraie a délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire à la société Numi Technologie pour le paiement de six mois de loyers pour un total de 49.060,80 euros toutes taxes comprises.

Le 10 juin 2013, la société Numi Technologie a saisi le président du tribunal de grande instance de Versailles en opposition au commandement de payer d'une part, et aux fins de solliciter la désignation d'un expert judiciaire et la séquestration des loyers dus entre les mains de la CARPA, dans l'attente de la réalisation de travaux, d'autre part.

Par ordonnance de référé du 29 octobre 2013, le président du tribunal de grande instance de Versailles a fait droit aux demandes de la société Numi Technologie et désigné notamment M.[D] [V], ès qualité d'expert.

Par arrêt du 30 avril 2014, la cour d'appel de Versailles a confirmé l'ordonnance en ce qui concerne l'expertise. Elle a seulement autorisé la société Numi Technologie à séquestrer un tiers du montant des loyers échus et à échoir jusqu'au dépôt du rapport d'expertise auprès de la caisse des dépôts et consignations.

Le 30 janvier 2015, M. [V] a déposé son rapport.

Par lettre recommandée du 15 avril 2015, la SCI La Closeraie a mis en demeure la société Numi Technologie de payer la somme de 177654,92 € au titre de loyers impayés et l'a informée de l'impossibilité économique de procéder aux travaux préconisés par l'expert.

Par acte extrajudiciaire du 18 mai 2015, la société La Closeraie a assigné la société Numi Technologie devant le tribunal de grande instance de Versailles, aux fins d'obtenir la résiliation judiciaire du bail pour perte de la chose louée et le paiement de la somme de 188.618,86 euros toutes charges comprises au titre des loyers, charges et accessoires échus et impayés au 1er mai 2015.

Par jugement du 31 mars 2017, le tribunal de grande instance de Versailles a :

- Prononcé la résiliation du bail du 22 juin 2008 pour perte totale de la chose louée sans indemnité à la date du jugement,
- Ordonné l'expulsion de la société Numi Technologie et de tous occupants de son chef des locaux situés [Adresse 10] dans le mois de la signification du présent jugement,
- Condamné la société Numi Technologie à payer à la société La Closeraie une indemnité d'occupation mensuelle à compter de la date de résiliation du bail au montant du loyer contractuel mensuel et ce jusqu'à la libération des locaux par la remise des clés,
- Condamné la société Numi Technologie à payer à la société La Closeraie la somme de 311.004,60 euros arrêtée au 1er avril 2016 au titre des loyers et charges échus, avec intérêts de droit à compter à compter du 10 mai 2013 sur la somme en principal de 49.060,80 euros et à compter du 27 juillet 2016 sur le surplus, avec capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil, à parfaire jusqu'à la date de résiliation du bail à concurrence du loyer contractuel mensuel,

- Rejeté les demandes plus amples et contraires,
- Condamné la société Numi Technologie à verser à la société La Closeraie la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- Ordonné l'exécution provisoire du présent jugement,
- Condamné la société Numi Technologie aux entiers dépens, sauf pour les frais d'expertise judiciaire qui sont mis à la charge de la société La Closeraie.

Par déclaration du 25 avril 2017, la société Numi Technologie a interjeté appel du jugement.

La société Numi Technologie a assigné la société Maaf Assurances devant la cour d'appel de Versailles en qualité d'assureur de la société La Closeraie.

Par ordonnance du 22 mars 2018, le conseiller de la mise en état a débouté notamment la société Numi Technologies de ses demandes de voir ordonner la réalisation de l'évaluation de l'immeuble par un consultant et de la production des données de son assureur par la société La Closeraie.

Par acte d'huissier du 7 août 2018, la société Numi Technologie a appelé la société MAAF dans la procédure en qualité d'assureur de la société La Closeraie.

## PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par dernières conclusions notifiées le 28 mai 2018, la société Numi Technologie demande à la cour de :

- Dire la société Numi recevable et bien fondée en son appel,
- Débouter en conséquence la société La Closeraie de toutes ses demandes fins et conclusions,
- Recevant la société concluante en sa demande reconventionnelle, condamner la société La Closeraie dans les termes ci-dessous :

1° - A titre principal quant à la connaissance des vices et à la valeur du bâtiment trois fois supérieure aux réparations

- Dire que la société La Closeraie qui avait une connaissance exacte, dès 2008, des fissures généralisées de la maçonnerie du bâtiment qu'elle a fait colmater par une résine souple ne peut prétendre se prévaloir d'une ruine de la chose louée qu'elle savait déjà constituée ;

- Dire que la société La Closeraie qui avait une connaissance exacte dès 2007 des défauts d'isolation du bâtiment ne peut prétendre se prévaloir d'une ruine de la chose louée qu'elle savait constituée ;

- Dire que la valeur de l'immeuble à 1.700.000 euros et les réparations évaluées largement à 600.000 euros n'autorisent pas davantage la société bailleresse à prétendre à la ruine totale de la chose louée ;

- Condamner en conséquence la société La Closeraie à :

la réalisation des travaux tels que préconisés par l'expert judiciaire, sous astreinte de 500 euros par jour de retard passé le délai de deux mois après la signification de l'arrêt à intervenir,

l'indemnisation des préjudices immatériels causés par les réparations, soit le paiement 652.300 euros sauf à ce que la cour n'ordonne un complément de mesure d'instruction confié à un spécialiste en évaluation de pertes économiques puisque l'architecte expert judiciaire généraliste n'a pas eu cette faculté,

indemniser les pertes subies du fait des difficultés d'exploitation soit 76.620 euros par an et faute de disposer des éléments utiles, recours à une mesure d'expertise préalable.

2° - A titre subsidiaire quant à la résolution judiciaire

- Constaté que la société La Closeraie ne rapporte pas la preuve dont elle a la charge du bon entretien des locaux loués ni des soins apportés à l'immeuble, ni et surtout d'un cas fortuit totalement indépendant de sa volonté ou de ses obligations qui puisse l'exonérer ;

- Constaté que selon l'expertise judiciaire contre laquelle il n'est apporté aucun élément de critique, les travaux de remise en état des locaux, du fait de leur dégradation s'aggravant faute de travaux en temps et en heure, s'élèvent à 475.000 euros alors que le loyer est de 100.000 euros par an ;

- Dire dès lors que la dégradation des lieux est imputable à un défaut d'entretien du bailleur qui n'a procédé à aucune réparation efficace ;

- Prononcer en conséquence la résolution du bail aux torts de la société La Closeraie ;

- Condamner en conséquence la société La Closeraie à :

la restitution des loyers versés soit 407.372,92 euros

la fixation corrélative d'une indemnité d'occupation soit 4.000 euros par mois depuis l'entrée dans les lieux le 1er novembre 2012,

indemniser le coût du déménagement (100.000 euros)

indemniser les pertes subies du fait des difficultés d'exploitation soit 76.620 euros par an sauf recours préalable à une mesure d'expertise à cette fin.

4° - Plus subsidiairement encore quant à la ruine partielle

- Condamner en conséquence la société La Closeraie à :

la réalisation des travaux tels que préconisés par l'expert judiciaire, sous astreinte de 500 euros par jour de retard passé le délai de deux mois après la signification de l'arrêt à intervenir,

subir une réduction de loyer équivalent à la différence entre le loyer (9.960 euros toutes taxes comprises) et la valeur réelle (4.000 euros) soit une somme mensuelle de 5.960 euros toutes taxes comprises jusqu'à parfaite réalisation de la remise en état et la condamner à payer et porter ladite somme de 5.960 euros/mois à compter du 1er novembre 2018, date de prise de possession par Numi.

5° - Infiniment subsidiairement quant à la résiliation pour ruine totale

- Dire si la résiliation était retenue, qu'elle doit prendre effet au jour de la découverte des vices affectant l'immeuble c'est-à-dire, dans les relations avec la société Numi, à sa prise de possession puisqu'elle s'est manifestée en ce sens dans les premiers jours qui ont suivi son entrée dans les lieux soit le 1er novembre 2012 (phénomène de dessiccation des sols retenu par l'arrêté de catastrophes naturelles de la commune de [Localité 9] au 1er avril 2011).

- Dire que la société Numi est tenue depuis cette date à la différence entre le montant des loyers contractuels (9.960 euros toutes taxes comprises) et la valeur locative réelle des locaux (4.000 euros) soit une somme mensuelle de 5.960 euros toutes taxes comprises jusqu'à libération des lieux et condamner la société civile immobilière à lui payer et porter cette somme de 5.960 euros par mois à compter du 1er novembre 2012 jusqu'à parfaite libération des lieux.

- Accorder un délai de un an à la société Numi pour libérer les lieux à compter du jour où l'arrêt à intervenir deviendra définitif.

En toute hypothèse :

- Débouter la société La Closeraie de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,

- La condamner à payer à la société Numi la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 outre les entiers dépens en ce compris les frais de référé et d'expertise.

Par dernières conclusions notifiées le 29 juin 2018, la société La Closeraie prie la cour de :

A titre liminaire,

- Dire la société Numi Technologie irrecevable en ses demandes nouvelles en appel tendant à obtenir la résolution du bail, la restitution des loyers, divers dommages et intérêts, la réduction des loyers.

Au fond :

- Confirmer le jugement en ce qu'il a :

Prononcé la résiliation du bail du 22 juin 2008 pour perte totale de la chose louée sans indemnité à la date du présent jugement,

Ordonné l'expulsion de la société Numi Technologie et de tous occupants de son chef des locaux situés [Adresse 10] dans le mois de la signification du présent jugement,

Rejeté l'ensemble des demandes de la société Numi Technologie,

Condamné la société Numi Technologie à verser à la société La Closeraie la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- Infirmier le jugement en ce qu'il a :

Condamné la société Numi Technologie à payer à la société La Closeraie une indemnité d'occupation mensuelle à compter de la date de résiliation du bail au montant du loyer contractuel mensuel ce jusqu'à la libération des locaux par la remise des clés,

Condamné la société Numi Technologie à payer à la société La Closeraie la somme de 311.004,60 euros arrêlée au 1er avril 2016 au titre des loyers et charges échus, avec intérêts de droit à compter du 10 mai 2013 sur la somme en principal de 49.060,80 euros et à compter du 27 juillet 2016 sur le surplus, avec capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil, à parfaire jusqu'à la date de résiliation du bail à concurrence du loyer contractuel mensuel,

Mis à la charge de la SCI les frais d'expertise judiciaire.

Et statuant a nouveau,

- Condamner la société Numi Technologie à payer à la société La Closeraie une indemnité d'occupation mensuelle à compter de la date de résiliation du bail au double du montant du loyer contractuel mensuel ce jusqu'à la libération des locaux par la remise des clés,
- Condamner la société Numi Technologie à payer à la société La Closeraie la somme de 335.361,08 euros arrêtée au 30 juin 2018 au titre des loyers et charges échus, avec intérêts de droit à compter à compter du 10 mai 2013 sur la somme en principal de 49.060,80 euros et à compter du 27 juillet 2016 sur le surplus, avec capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1343-2 du code civil, à parfaire jusqu'à la date de résiliation du bail à concurrence du double du loyer contractuel mensuel, soit 19.920 euros toutes charges comprises ;
- Dire que la société civile immobilière est autorisée à percevoir auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations la somme de 1.749,64 euros correspondant aux intérêts arrêtés au 6 juin 2018 sauf à parfaire au-delà de cette date.
- Condamner la société Numi Technologie à payer la somme de 15.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ainsi que les entiers dépens y compris les frais d'expertise judiciaire, dont le montant sera recouvré par Me Pedroletti, avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par dernières conclusions notifiées le 21 août 2018, la société Maaf Assurances en sa qualité d'assureur de la société La Closeraie demande à la cour de :

- Déclarer la société Numi Technologie irrecevable et mal fondée en sa demande élevée envers la Maaf ;
- L'en débouter de toutes fins qu'elle comporte ;
- La condamner à verser à la concluante une somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'en tous les dépens de l'instance dont distraction, dans les termes de l'article 699 du même code, au profit des avocats constitués.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 23 janvier 2020.

Pour un exposé complet des faits et de la procédure, la cour renvoie expressément au jugement déféré et aux écritures des parties ainsi que cela est prescrit à l'article 455 du code de procédure civile.

## Motivation

Sur la demande de résiliation pour perte de la chose louée

La société Numi Technologie fait valoir en appel que les dispositions de l'article 1722 du code civil ne peuvent recevoir application dans la mesure où le bailleur avait une parfaite connaissance des vices affectant l'immeuble tels que mis en exergue par l'expert, que la faute du bailleur est un obstacle à l'application de l'article précité pour perte de la chose louée.

Elle soutient que ce n'est pas au preneur de rapporter la preuve du manquement du bailleur à ses obligations d'entretien mais à la bailleuse de démontrer qu'elle a exécuté l'obligation d'entretien qui lui incombe ainsi que celle d'assurer le clos et le couvert et d'établir que la perte de la chose louée lui est extérieure.

Elle fait valoir qu'en l'espèce, la société La Closeraie qui a fini par produire deux pièces pour justifier du respect de son obligation d'entretien s'agissant d'une facture d'étanchéité de 2007 et de peinture de 2008 ne fait que mettre en évidence sa mauvaise foi, la preuve étant faite par la production de ces deux pièces de ce qu'elle avait une connaissance des vices affectant l'immeuble depuis longtemps, qu'elle n'a fait que traiter la question des fissures de façon superficielle pour faire artificiellement croire au bon état de l'immeuble. Elle ajoute que l'expert conclut en ce sens en disant que les réclamations du locataire sont pleinement imputables au propriétaire des lieux.

Elle fait également valoir à titre principal qu'elle produit une évaluation de l'immeuble en s'appuyant sur l'avis d'un expert M.[W] qui conclut à une valeur de 1.115.000 € de l'immeuble une fois déduit la somme de 600000 € au titre des travaux à réaliser qui est largement supérieure à l'estimation produite au débat par la société la Closeraie à hauteur de la somme de 630000 € pour l'immeuble en bon état.

Elle en conclut que l'estimation des travaux est très largement inférieure à la valeur de l'immeuble et ne permet pas de retenir une disproportion manifeste entre la valeur du bâtiment et le coût des réparations, que les conditions de l'article 1722 du code civil ne trouvent dès lors pas davantage à s'appliquer et que le jugement entrepris doit donc être infirmé.

En réplique, la société La Closeraie qui conclut à la confirmation du jugement fait valoir que

l'origine des désordres lui est totalement étrangère, aucun manquement de sa part dans son obligation d'entretien ne pouvant lui être reprochée. Elle considère qu'elle ne peut être tenue pour responsable de phénomènes naturels et climatiques qui conduisent au gonflement et dégonflement du sol pas plus que de l'évolution de plus en plus exigeante de normes dans la profession d'usinage de pièces mécaniques de précision.

Elle ajoute que contrairement à ce que soutient la société Numi Technologie, il ne lui appartient pas en application de l'article 1720 du code civil de rapporter la preuve qu'elle n'a pas pu être informée de l'existence des fissures s'agissant d'une preuve négative.

Elle soutient que la société Numi Technologie ne peut davantage invoquer l'existence de vices cachés sans se contredire alors qu'elle dit aussi que les fissures étaient extrêmement apparentes. Elle considère qu'elle ne peut non plus affirmer que la société La Closeraie avait connaissance des fissures et a tout mis en oeuvre pour les dissimuler. Elle fait valoir que la société Numi Technologies ne peut soutenir au vu des factures de réparations versées que la société Closeraie savait aussi qu'il y avait des fuites en toiture et que celles-ci ont altéré l'isolation que n'a pas rempli son office alors qu'il s'agit seulement de la preuve de ce qu'elle a rempli son obligation d'entretien.

Elle relève qu'à la veille de la clôture après cinq années de procédure, la société Numi Technologie produit un rapport d'expertise daté du 20 avril 2018 qui conclut à la valeur vénale du bâtiment 'libre' à 1.115.000 € alors que la valeur des locaux avait été estimée à 350000 € en 2012 pour être portée devant le conseiller de la mise en état à 890000 €. Elle estime que l'expertise produite est fondée sur des méthodes de calcul financières qui ne sont pas adaptées et demande à la cour de retenir l'évaluation fixée à 630000 € conforme au marché.

\*\*\*\*

L'article 1722 du code civil dispose que 'si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Il est constant qu'il y a une destruction totale de la chose louée si le coût des travaux de remise en état excède la valeur des biens loués et que la faute du bailleur ne peut être retenue.

Pour apprécier s'il y a une perte totale de la chose louée, il convient d'apprécier si le coût des travaux de remise en état excède la valeur des biens et s'il n'existe pas de faute du bailleur dans les obligations d'entretien et de délivrance qui lui incombent.

Sur les désordres constatés et les fautes alléguées du bailleur

Il convient de rappeler à titre liminaire que le bâtiment, objet du litige, a été réalisé en 1991.

La surface est du bâtiment est de 800 m<sup>2</sup> d'atelier et de 400 m<sup>2</sup> de bureaux (200 m<sup>2</sup> en rez de chaussée et de 200 m<sup>2</sup> à l'étage) moyennant un loyer mensuel HT de 8300 €. L'activité exercée par la société Numi Technologie est une mécanique de précision.

Deux sortes de désordres sont invoqués par la société Numi Technologie, d'une part des fissures affectant l'immeuble et d'autre part un défaut d'isolation.

## 1-les fissures

L'expert a constaté des fissures témoignant d'un tassement du dallage dans les locaux consacrés aux bureaux, notant qu'elles sont importantes voire impressionnantes sans que l'urgence ne soit pour autant avérée. Une étude du sol a été réalisée le 31 juillet 2014 par la société Sol Progrès qui n'a pas permis d'identifier l'existence de galerie souterraine ce qui est important selon l'expert en matière de sécurité des personnes et des biens.

Il conclut à des fissures non récentes constatées par le preneur à la fin du dernier trimestre 2012, la déclaration de sinistre datant du 3 février 2013 et qui trouvent leur origine dans des phénomènes de retraits et de gonflements du terrain argileux en place, sensible aux variations hydrométriques.

Selon l'expert, 'les réclamations du locataire sont pleinement imputables (100%) au propriétaire des lieux', celui-ci 'ne s'étant nullement préoccupé de plus des réclamations quant à l'existence de fissures inquiétantes'.

Les travaux préconisés qui consistent notamment à reprendre l'ensemble des fondations de la partie bureau des micros pieux forés à ancrer à environ dix mètres de profondeur sont fixés à 259770 € TTC.

La société Numi Technologies fait valoir que les vices tenant à la nature du sol et ayant causé des fissures, s'ils étaient connus de la société La Closeraie, démontrent la mauvaise foi de celle-ci et qu'en tout état de cause, s'ils étaient cachés, cette dernière doit prouver qu'ils trouvent leur origine dans une cause extérieure.

La société Numi Technologie considère tout d'abord que la société La Closeraie avait une parfaite connaissance des fissures constatées fin 2012 et en veut pour preuve les factures qu'elle produit.

Il s'agit d'une facture datée du 22 septembre 2008 établie par la société Décorpeint concernant des travaux de nettoyage et de peinture extérieur pour un montant de 19614,40 € TTC. Est compris dans la facture le poste 'Murs et murets au ciment gratté' qui porte sur le traitement de fissures et réfection de la maçonnerie à divers endroits et indique que le traitement des fissures se fera à base d'un joint en résine souple et rebouchage au ciment et pour un montant de 1800 €.

Il ressort de la facture précitée que des fissures étaient apparentes et que la société La Closeraie a fait en sorte d'y remédier.

Pour autant, il n'est pas établi que ces fissures qui ont fait l'objet d'un traitement pour un coût modique sont celles qui ont été mises en avant par l'expert judiciaire et qui ont fait l'objet du constat en novembre 2012, s'agissant de fissures à l'intérieur du bâtiment, l'expert constatant dans son rapport que les fissures extérieures ne sont pas importantes et qu'il ne les a pas chiffrées contrairement aux fissures constatées fin 2012, faisant l'objet de photographies en décembre 2013 jointes au rapport d'expertise.

C'est à juste titre que la société La Closeraie fait valoir que l'apparition des fissures qui serait liée selon elle à un état de catastrophe naturelle ne peut exister qu'à compter du 1er avril 2011 au 30 juin 2011 suivant un arrêté du 11 juillet 2012 en raison de la sécheresse et de la réhydratation des sols au vu de la pièce versée par la société Numi Technologies elle-même émanant du service urbanisme de la ville de [Localité 9] du 29 août 2017.

L'expert, M.[V] pour sa part, évoque l'origine des fissures, en se référant à des phénomènes de retraits et de gonflements du terrain argileux en place, sensible aux variations hydrométriques sans pour autant pouvoir dater le phénomène.

Faute de preuve de la connaissance de l'existence des fissures litigieuses et de la survenance du phénomène qui en serait à l'origine par la bailleuse, sa mauvaise foi n'est pas établie et dès lors, la société la Closeraie ne peut lui reprocher d'avoir manqué à son obligation de délivrance.

## 2- le défaut d'isolation thermique

A titre liminaire, l'expert M.[V] indique que l'entreprise est certifiée ISO 9001 c'est à dire qu'elle s'est engagée sur des mesures propres à son activité avec des contrôles techniques, que les contraintes d'usinage des pièces nécessitent qu'elles soient usinées par des températures restant entre 20°C et 23°C.

Il constate que 'le bâtiment actuel n'est pas du tout adapté à l'activité de grande précision du locataire Numi Technologies'. Il considère que la société La Closeraie a loué un bâtiment qui n'est pas approprié à la société Numi Technologies du fait de ses activités.

Procédant à ses opérations en hiver, il a constaté qu'avec une température extérieure entre 2°C et 4°C, la température intérieure était de 23,1 °C sans en tirer de conséquences quant à la non conformité du local loué à sa destination.

Il chiffre les travaux à réaliser s'agissant du doublage de l'isolation thermique et d'une climatisation réversible à 624623,04 € TTC.

\*\*\*\*

L'article 1720 du code civil dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que les locatives.

La société Numi Technologies reconnaît que des travaux d'étanchéité ont été réalisés suite à des fuites en toiture lesquelles avaient altéré l'isolation qui n'a plus rempli son office, que la société La Closeraie informée de ce problème a fait procéder à des premières réparations comme cela ressort d'une facture du 23 octobre 2007 qu'elle produit, ayant alors réglé la somme de 53418,14 € pour 'des travaux de réfection d'étanchéité sur couverture' mais que depuis lors, elle a ignoré la situation.

Elle s'appuie sur les constatations de l'expert qui rappelle que les normes de température doivent être entre 20° et 23° C compte-tenu de l'activité exercée qui n'ont pas été selon elle respectées pour considérer que le manque d'entretien de l'immeuble par la société La Closeraie est avéré.

La société La Closeraie réplique qu'elle a exécuté son obligation d'entretien en ayant procédé à des travaux de clos et de couvert en 2007, que la SERMP avait un certificat ISO 9001 et que ce n'est qu'en 2013 six mois après son entrée dans les lieux que la locataire s'est plainte du défaut d'isolation.

S'il est exact que les locaux du bail devaient servir au preneur exclusivement à l'exploitation d'études et de réalisations mécaniques de précision qui nécessite une isolation thermique, le bailleur soutient avoir rempli son obligation d'entretien, en ayant procédé à des travaux de couverture tels que précités, le preneur étant présumé avoir pris les lieux loués en bon état.

L'expert reconnaît que des travaux d'isolation sont intervenus par la pose de laine de verre notamment mais il estime que l'épaisseur de celle-ci ne permet pas d'assurer l'isolation requise pour l'activité avec une température à l'intérieur des bâtiments adaptée.

Cependant, il ne ressort pas des constatations expertales la preuve d'un manquement du bailleur à son obligation d'entretien dans la mesure où les températures extérieures et intérieures n'ont pas été relevées à différentes périodes avec la même méthode employée ce qui ne permet pas d'affirmer qu'une température adaptée à l'activité n'a pas respectée, que l'expert s'en rapporte en effet à des valeurs constatées par huissier en été le 22 juillet 2013 entre 34 et 35 degrés sans le constater par-lui-même et sans disposer des températures extérieures à cette époque

De plus, c'est à juste titre que les premiers juges ont relevé que pour affirmer que l'immeuble n'était pas conforme à sa destination, l'expert s'en est rapporté aux dires de la société Numi Technologies qui évoque le rejet de pièces usinées du fait des conditions de température inadaptées sans pour autant en rapporter la preuve.

Dès lors, aucun manquement à son obligation d'entretien du bâtiment au niveau de l'isolation thermique du bâtiment ne peut être retenu à l'encontre de la société La Closeraie jusqu'à ce qu'elle soit alertée de difficultés en 2013 par la société Numi Technologie.

Sur la valeur de l'immeuble loué

M.[V] chiffre dans son rapport le montant global des travaux pour réparer les fissures et procéder aux travaux d'isolation à la somme de (259770 € et 624623,04 € ) soit la somme de 884393,04 €.

Il y ajoute des frais liés au déménagement associés à une perte d'activité pour fixer un préjudice de 1.364.393 € TTC.

La valeur des travaux à retenir est celle de 884 393 € qu'il convient de comparer à la valeur de l'immeuble et ce pour déterminer si le coût des travaux de remise en état excède la valeur des biens loués, autre condition devant être remplie afin que l'application des dispositions de l'article 1722 du code civil puisse être invoquée par le bailleur.

La société Numi Technologie depuis son entrée dans les lieux a contesté la valeur de l'immeuble et a tout d'abord estimé selon un courrier du 7 décembre 2012 adressé par M.[L] [C] es qualité de gérant de la société Numi Technologie à la société La Closeraie la valeur de l'immeuble loué à 350000 €, sollicitant une diminution du montant des loyers qui n'était pas selon elle en corrélation avec la situation de l'immeuble et sa dégradation.

Elle verse ensuite devant le conseiller de la mise en état au début de l'année 2018 une estimation fixée à 870000 € mais il est précisé dans l'évaluation non datée produite au débat que 'cette valeur ne peut être retenue que pour le bâtiment après les travaux réalisés'. Il est ajouté que les travaux à effectuer ne représentent que 50% de la valeur potentielle contrairement à ce que prétend la société La Closeraie, étant indiqué que c'est seulement le loyer qui n'est plus en rapport avec l'état réel du bâtiment.

Enfin, elle verse au terme de ses dernières écritures une pièce intitulée 'Rapport [W]' établie le 20 avril 2018 et qui conclut à une valeur vénale de l'immeuble à 1.115.000 € , M.[W] faisant une synthèse des différentes méthodes appliquées et après avoir déduit un coût pour des travaux à hauteur de 600000 €.

La société La Closeraie critique les méthodes de calcul utilisées par M.[W] qui

s'appuie sur une méthode par rendement du loyer, une par-rapport au coût de la construction et une par sol et construction lesquelles selon elle ne sont pas adaptées s'agissant de méthodes financières ne prenant pas en compte le marché. Elle demande à la cour comme l'a fait le tribunal de retenir la somme de 630000 € telle que fixée dans l'évaluation réalisée par le cabinet Devriendt le 18 décembre 2014.

Il s'agit d'une évaluation par un agent immobilier qui estime que compte-tenu de la superficie de 1190 m<sup>2</sup> développée, de l'état du bâtiment et de la situation géographique, le bien peut être proposé à la vente à 630000 €.

La cour constate une importante différence de valeur de l'immeuble entre les trois estimations successives produites par la société Numi Technologie qui vont de 350000 € à 1.115.000 € en passant par celle de 870000 €.

Dans ces conditions, la cour retient une valeur moyenne de l'immeuble au regard des trois évaluations produites par la société Numi Technologie de 778333 €.

Force est de constater qu'il s'agit d'une valeur médiane entre la valeur donnée par le bailleur à hauteur de la somme de 630000 € et celle de 870000 € produite en cours de procédure par le preneur.

En conséquence, les conditions de l'article 1722 du code civil doivent recevoir application dans la mesure où le coût des travaux de réparation chiffrés par l'expert s'élève à 884393,04 €, que dès lors celui-ci est supérieur à la valeur des biens loués fixée à 778333 € et où aucune faute à la charge du bailleur n'est retenue.

La société La Closeraie est donc bien fondée à solliciter la résiliation de plein droit du bail.

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail du 22 juin 2018 pour perte de la chose louée sans indemnité et l'expulsion de l'occupant.

Sur la date d'effet de la résiliation du bail

La société Numi Technologie fait valoir que la date de résiliation du bail ne prend pas forcément effet à la date de la

décision qui la prononce mais à la date à laquelle le contrat a cessé de s'exécuter normalement de sorte que le locataire peut se trouver tenu d'une indemnité d'occupation à compter d'une date antérieure à la date de la décision. Elle indique que l'état de catastrophe naturelle du 1er avril 2011 pour déterminer la survenance de cas fortuit doit être pris en compte et sollicite en conséquence de voir prononcer en ce qui la concerne la résiliation du bail à compter de son entrée dans les lieux soit le 1er novembre 2012.

La société la Closeraie conclut au prononcé de la résiliation au jour du jugement confirmé, faisant valoir que la demande du preneur de voir fixer la résiliation du bail à la date d'entrée dans les lieux reviendrait à prononcer une résolution judiciaire et à annuler la dette de loyer.

Au regard des observations précitées, la date de résiliation du bail peut être concomitante à la constatation des désordres et au chiffrage des travaux de réparation soit à la date du dépôt d'expertise le 30 janvier 2015.

Dès lors, le jugement est infirmé en ce qu'il a fixé la date de résiliation à compter du prononcé du jugement, celle-ci étant fixée à la date du dépôt du rapport d'expertise soit le 30 janvier 2015.

Sur le montant de l'indemnité d'occupation

Les premiers juges ont fixé le montant de l'indemnité d'occupation à hauteur du montant du loyer contractuel.

La société Numi Technologie demande à ce que l'indemnité d'occupation soit réduite dans la mesure où elle est restée dans les lieux sans pouvoir disposer d'une jouissance correspondant à un bâtiment conforme.

La société La Closeraie conclut aussi à l'infirmité du jugement entrepris de ce chef demandant pour sa part que l'indemnité d'occupation soit fixée à un montant suffisamment élevé pour que l'occupation ne perde pas après la décision. Elle sollicite le versement d'une indemnité d'occupation mensuelle à compter de la date de résiliation du bail au double du montant du loyer contractuel mensuel et ce jusqu'à la libération des lieux par la remise des clés.

Aucun élément ne justifie que le montant de l'indemnité d'occupation soit distinct du montant du loyer mensuel contractuel, le jugement étant confirmé de ce chef.

Sur le montant de la dette au titre des loyers et de l'indemnité d'occupation dus

La société la Closeraie verse aux débats un décompte arrêté au 30 juin 2018 qui prend en compte les loyers dus à compter de novembre 2012 et les différents versements réalisés par la société Numi Technologie suite aux procédures d'exécution mises en oeuvre à hauteur de la somme globale de 398400 €.

Au terme du décompte précité qui n'est pas critiqué par la société La Closeraie, il reste dû la somme de 335361,08 €.

La société Numi Technologie est condamnée à payer au principal à la société La Closeraie la somme de 335361,08 € arrêtée au 30 juin 2018 au titre des loyers et charges échus au 30 janvier 2015 et au titre de l'indemnité d'occupation due à compter de cette date jusqu'à la libération effective des lieux, avec intérêts au taux légal à compter du 10 mai 2013 sur la somme en principal de 49060,80 € et sur le surplus avec capitalisation des intérêts à parfaire jusqu' à la date de résiliation du bail au 30 janvier 2015.

La société La Closeraie est autorisée à percevoir auprès de la caisse des dépôts et consignations la somme de 1749,64 € correspondant aux intérêts arrêtés au 6 juin 2018.

Sur la mise en cause de la MAAF

La société Numi Technologie a mis en cause la MAAF aux fins de 'renseigner la Cour sur l'ensemble des événements relatifs à l'immeuble et intégrant sa garantie d'assurance depuis l'année 2007 jusqu'à ce jour'.

La MAAF conclut à l'irrecevabilité de la demande au motif que la société Numi Technologie ne pouvait l'attirer à la procédure seulement pour solliciter la communication de pièces lesquelles au demeurant sont indéterminées, qu'elle ne pouvait que demander à la Cour d'enjoindre au tiers de produire une pièce précise en application de l'article 138 du code de procédure civile.

A titre subsidiaire, elle conclut au débouté de la demande de la société Numi Technologie.

La cour constate qu'en tout état de cause, la société Numi Technologie ne forme aucune demande à l'égard de la société MAAF dans le dispositif de ses dernières conclusions, que dès lors, la cour n'est saisie d'aucune demande et n'a pas à statuer en application des dispositions de l'article 954 du code de procédure civile.

Sur les dépens et les indemnités fondées sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

Le jugement est confirmé en ce qui concerne les dépens de première instance à la charge de la société Numi Technologie hormis les frais d'expertise laissés à la charge de la société La Closeraie et sur l'indemnité allouée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La société Numi technologie qui succombe est condamnée aux dépens d'appel avec droit de recouvrement direct.

Elle est condamnée à verser à la société La Closeraie la somme de 5000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et celle 1500 € à la MAAF en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement par arrêt contradictoire,

Infirme partiellement le jugement rendu le 31 mars 2017 par le tribunal de grande instance de Versailles,

Statuant à nouveau

Dit que la date de résiliation du bail du 22 juin 2008 est fixée au 30 janvier 2015, date du dépôt du rapport d'expertise,

Condamne en conséquence la société Numi technologie à verser à la société La Closeraie au principal à la société La Closeraie la somme de 335361,08 € arrêtée au 30 juin 2018 au titre des loyers et charges échus au 30 janvier 2015 et au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer contractuel due à compter de cette date jusqu'à la libération effective des lieux, avec intérêts au taux légal à compter du 10 mai 2013 sur la somme en principal de 49060,80 € et sur le surplus avec capitalisation des intérêts à parfaire jusqu' à la date de résiliation du bail au 30 janvier 2015 ;

Confirme le jugement entrepris en ses autres dispositions,

Y ajoutant

Dit que la société la Closeraie est autorisée à percevoir auprès de la caisse des dépôts et consignations la somme de 1749,64 € correspondant aux intérêts arrêtés au 6 juin 2018 sauf à parfaire au-delà de cette date,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

Condamne la société La Closeraie aux dépens d'appel avec droit de recouvrement direct,

Condamne la société Numi Technologie à verser à la société La Closeraie la somme de 5000 € et celle de 1500 € à la société MAAF en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

signé par Madame Thérèse ANDRIEU, Président et par Monsieur GAVACHE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,

## **Décision de la Cour de cassation**

Cour de cassation Troisième chambre civile 3 novembre 2021

**VOIR LA DÉCISION** 

## **Les dates clés**

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 03-11-2021](#)
- Cour d'appel de Versailles 12 28-05-2020