

CIV.3

CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 7 juillet 2016

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 839 F-D

Pourvoi n° H 15-16.097

Aide juridictionnelle partielle en demande
au profit de M. F... L....
Admission du bureau d'aide juridictionnelle
près la Cour de cassation
en date du 5 février 2015.

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 M. F... L..., domicilié [...],

contre l'arrêt rendu le 24 septembre 2013 par la cour d'appel de Caen (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la [...], représentée par son maire en exercice, domicilié [...],

2°/ à l'Etablissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (EPARECA),

dont le siège est [...],

3°/ à la société Shema, société anonyme, dont le siège est [...],

4°/ à M. I... G..., domicilié [...],

5°/ à la société CGF entreprises, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

6°/ à M. C... X..., domicilié [...],

défendeurs à la cassation ;

M. G... a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi provoqué contre le même arrêt ;

La société Shema a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Le demandeur au pourvoi provoqué invoque, à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 7 juin 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, Mme Fossaert, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de M. L..., de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de l'Etablissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux, de la SCP Delaporte et Briard, avocat de la société Shema, de la SCP Bouilloche, avocat de M. G..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 24 septembre 2013), que M. L... a pris à bail des locaux commerciaux à usage de boulangerie situés dans un centre commercial dont la Société hérouvillaise d'économie mixte pour l'aménagement (la SHEMA) a entrepris la rénovation avec le concours de MM. G... et X..., architectes, et de la société CGF Entreprises ; qu'à l'issue des travaux, l'Etablissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (l'EPARECA) est devenu propriétaire des locaux donnés à bail ; que, soutenant que les travaux avaient engendré des désordres affectant la ventilation, l'éclairage et le chauffage de son fournil, M. L... a assigné l'EPARECA en remise en état des lieux et, à titre subsidiaire, en résiliation du bail ; que, M. L... ayant cessé de payer ses loyers, l'EPARECA lui a délivré un commandement visant la clause résolutoire et a sollicité l'acquisition de cette clause ; que M. G..., M. X..., la société CGF entreprises et la commune d'Hérouville Saint-Clair, propriétaire de locaux contigus, ont été appelés à l'instance ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu que M. L... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de résiliation du bail et de constater l'acquisition de la clause résolutoire ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les travaux de rénovation avaient réduit l'éclairage et la ventilation naturels du fournil et supprimé son chauffage central et souverainement retenu que ces manquements imputables au bailleur n'avaient pas empêché le locataire d'exploiter les lieux pendant plus de huit ans, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a implicitement mais nécessairement déduit, de ces seuls motifs, que la résiliation du bail aux torts du bailleur n'était pas justifiée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu que M. L... fait grief à l'arrêt de le condamner à payer une certaine somme au titre de l'arriéré de loyers ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que le preneur n'avait pas été dans l'impossibilité d'utiliser les lieux conformément à leur destination, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que celui-ci n'était pas fondé à se prévaloir de l'exception d'inexécution pour se soustraire au paiement des loyers ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le premier moyen du pourvoi provoqué, ci-après annexé :

Attendu que M. G... fait grief à l'arrêt de retenir sa responsabilité et de le condamner à garantir le bailleur du paiement de l'indemnité accordée à M. L... ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine de l'étendue de leur mission, que les architectes étaient chargés de la conception du projet de rénovation, qu'ils auraient dû intégrer les paramètres liés au fournil dont leurs plans mentionnaient l'existence et que cette erreur de conception était à l'origine du préjudice subi par le locataire, la cour d'appel, qui a répondu en les écartant aux conclusions prétendument délaissées, en a exactement déduit que les architectes devaient garantir le bailleur du paiement de l'indemnité mise à sa charge ;

Attendu, d'autre part, que la contradiction de motifs invoquée par la seconde branche s'analyse en une erreur matérielle qui, pouvant être réparée par la procédure prévue par l'article 462 du code de procédure civile, ne donne pas ouverture à cassation ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident et sur le second moyen du pourvoi provoqué, réunis, ci-après annexés :

Attendu que la SHEMA et M. G... font grief à l'arrêt de rejeter leur appel en garantie ;

Mais attendu qu'ayant retenu que les désordres trouvaient leur origine dans les fautes respectives de la SHEMA, de M. G... et de M. X..., ce dont il se déduisait implicitement mais nécessairement que ces fautes étaient de gravité équivalente, la cour d'appel en a exactement déduit que les recours en garantie des coobligés entre eux devaient être rejetés ;

Et attendu que la cassation par voie de conséquence proposée par la première branche du second moyen du pourvoi provoqué est sans portée en l'état du rejet du premier moyen ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept juillet deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour M. L..., demandeur au pourvoi principal.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande en résiliation de Monsieur L..., constaté que le bail avait été résilié à l'expiration du délai d'un mois ayant suivi le commandement de payer délivré par le bailleur, mis des loyers à la charge de Monsieur L... jusqu'au 15 mars 2011, puis déclaré ce dernier redevable d'indemnités d'occupation pour la période du 15 mars 2011 au 8 septembre 2011 ;

AUX MOTIFS QU' « il convient en premier lieu de constater qu'aucune demande n'est présentée en cause d'appel contre la commune d'Hérouville Saint Clair qui doit donc être mise hors de cause ; qu'aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ; que le locataire est quant à lui obligé de payer le loyer aux termes convenus ; qu'il est constant en l'espèce que l'EPARECA, associé d'une société d'attribution régie par les articles L 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et attributaire en jouissance des lots pris à bail par M. L..., a depuis 2002 la qualité de bailleur des locaux où M. L... exploite un commerce de boulangerie-pâtisserie ; qu'il est également établi que le local situé au sous-sol et qualifié de "réserve" par le contrat de bail constitue en réalité le laboratoire de la boulangerie ; que l'attestation des précédents locataires montre que cette situation préexistait à l'entrée dans les lieux de M. L... ; que les bailleurs successifs ne pouvaient ignorer cette situation, dès lors de surcroît que l'appellation "boulangerie" nécessite la présence d'un fournil, il ne peut donc être reproché à M. L... d'avoir utilisé à usage de laboratoire la pièce dénommée par erreur "réserve" au contrat ; qu'il appartenait donc à l'EPARECA d'assurer à M. L... une jouissance paisible des locaux loués, y compris du fournil situé au sous-sol, où travaillent des salariés ; qu'il résulte clairement des rapports d'expertise et des constats d'huissier que le laboratoire donnait initialement sur l'extérieur ; qu'il existait une ventilation et un éclairage naturels à travers 14 châssis vitrés, situés en partie haute du local, d'une surface totale de 19m² dont 8 m² ouvrant ; qu'il existait par ailleurs un chauffage central ; que les travaux de restructuration du centre commercial en 2001/2002 ont créé de nouvelles surfaces commerciales au sous-sol ; que pour y procéder, les façades du laboratoire de boulangerie ont été occultées par la construction d'un mur en maçonnerie, laissant uniquement subsister deux ouvertures de 1x1 mètre, dont une seule laisse passer la lumière ; qu'il en résulte que toute ventilation naturelle est devenue impossible, et que l'éclairage naturel a été nettement diminué ; que par ailleurs, le chauffage central a été supprimé ; que la présence d'un four peut certes pallier l'absence de chauffage, mais il faut aussi considérer que le four n'est pas nécessairement en fonctionnement toute la journée ; que l'article R 4223-13 du code du travail impose de fait à tout employeur de chauffer les locaux pendant la saison froide ; qu'il ne peut valablement être soutenu que le boulanger travaille essentiellement la nuit et qu'il n'a pas besoin de lumière naturelle, dès lors que le laboratoire est utilisé de nuit comme de jour ; que M. L... produit de fait une attestation selon laquelle il pouvait initialement travailler à la seule lumière du jour dans les locaux du sous-sol ; que l'expert judiciaire, dans le complément d'expertise, note que la surface d'imposte permettait d'avoir suffisamment de lumière naturelle, comme l'exige l'article R 4213-2 du code du travail qui dispose que les bâtiments doivent être conçus et disposés de telle sorte que la lumière naturelle puisse être utilisée pour l'éclairage des locaux ; qu'enfin et surtout, les travaux ont supprimé toute ventilation naturelle des locaux, et aucune disposition n'a été prise pour qu'une ventilation mécanique efficace soit mise en place ; que le code du travail énonce cependant en son article R 4222-1 que dans les locaux fermés, l'air doit être renouvelé de façon à maintenir un état de pureté de l'atmosphère

propre à préserver la santé des travailleurs, et éviter les élévations exagérées de température, les odeurs désagréables et les condensations ; que s'agissant d'un laboratoire de boulangerie, qui génère de grandes quantités de poussières et une température élevée, une ventilation performante est indispensable ; que de surcroît, la présence dans les locaux de compresseurs nécessite une ventilation suffisante pour leur bon fonctionnement ; que le service prévention de la CRAM a logiquement adressé à M. L... un courrier le 4 octobre 2005, lui rappelant que ses locaux n'étaient pas réglementaires au regard du code du travail, notamment en ce qui concerne l'éclairage et la ventilation ; que de même, l'inspection du travail, par courrier du 11 octobre 2007, a mis en demeure M. L... de "remédier sans délai" au problème de ventilation des locaux ; que l'expert note que M. L... se trouve du fait de ces non conformités sous la menace d'une fermeture administrative de son commerce, et ce même si tel n'a pas été finalement le cas ; qu'il note également que M. L... s'est trouvé dans l'obligation de renouveler chaque année ses compresseurs faute de ventilation suffisante ; qu'il est dès lors manifeste que la réalisation des travaux en cours de bail a empêché le locataire de jouir paisiblement des locaux ; que l'EPARECA et la SHEMA relèvent à juste titre que les locataires-commerçants ont été associés au projet de restructuration ; qu'à l'apparition des premières difficultés, la SHEMA a adressé à M. L... un courrier le 15 avril 2003, lui proposant de nouveaux aménagements, et notamment la réalisation d'une ventilation haute à partir de la façade ; que M. L... a écrit au bas de ce courrier "bon pour accord sous réserve d'un bon fonctionnement de l'aération de la sortie du fournil" ; qu'il résulte cependant de l'avis de l'expert que cette seule ventilation haute est notoirement insuffisante pour répondre aux spécificités de l'activité ; que de plus, la mise en place de réunions d'information et la remise de plans aux locataires sont insuffisantes pour démontrer que M. L... a accepté les travaux et, surtout, aurait accepté de faire son affaire personnelle des travaux de mises aux normes de son fournil, qui s'élèvent selon les dernières conclusions de l'expert (projet LE BOCQ) à plus de 236 000 euros ce qui correspond presque à son chiffre d'affaires annuel ; que l'expert judiciaire indique de plus que les croquis remis aux locataires n'étaient pas très explicites, et que M. L... n'avait pas la compétence suffisante pour comprendre et valider un projet de modification des locaux aussi important ; qu'il est donc suffisamment établi que le bailleur a manqué à ses obligations légales et contractuelles à l'égard de son locataire ; que cette situation n'empêchait cependant pas M. L... d'exploiter son commerce, puisqu'il a pu continuer son exploitation jusqu'en 2010, soit pendant plus de 8 ans après les opérations de rénovation, et ce malgré les non conformités ; qu'il n'a plus réglé les loyers et charges depuis le 4e trimestre 2009 ; que dès lors que M. L... n'était manifestement pas dans l'impossibilité absolue d'utiliser les lieux loués, il ne pouvait valablement faire jouer l'exception d'inexécution pour se dispenser de payer les loyers ; qu'il ne pouvait de même s'affranchir des règles relatives à la résiliation des baux commerciaux pour abandonner les lieux, sauf à solliciter une autorisation judiciaire préalable, ce qu'il n'a pas fait ; qu'il n'est de fait nullement certain que l'arrêt de l'activité soit la conséquence directe des troubles subis dans la jouissance des locaux, puisque M. L... a admis avoir pris sa retraite ; qu'on peut toutefois admettre qu'il ait été lassé par cette situation et par la longueur de la procédure ; que l'EPARECA a fait délivrer à M. L... un commandement de payer les loyers et les charges, visant la clause résolutoire, le 15 février 2011, et que les causes du commandement n'ont pas été réglées dans le délai d'un mois, la cour considérera, par application de l'article L 145-41 du code de commerce, que le bail est résilié du fait du preneur depuis le 15 mars 2011, soit un mois après la délivrance du commandement ; qu'il s'ensuit que M. L... est redevable des loyers jusqu'à cette date, puis d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date de restitution des clés, soit le 8 septembre 2011 ; qu'au regard du décompte non contesté de l'EPARECA, M. L... reste redevable d'un solde de loyers et charges de 54 094,63 euros ; que le juge des référés a déjà condamné M. L... au paiement d'une provision de 24 737,05 euros à valoir sur les loyers impayés ; qu'il sera donc alloué à l'EPARECA le solde de 29 357,58 euros qu'il réclame ; qu'il n'en demeure pas moins que M. L... a droit à réparation du trouble de jouissance qu'il a subi dans l'exercice de son commerce, entre 2002 et 2010 ; que la longueur des opérations d'expertise ne peut être imputable à M. L..., qui a dû subir les multiples mises en causes effectuées, lesquelles ont considérablement compliqué la tâche de l'expert ; que M. L... n'a certes pas accepté la réalisation des travaux proposés par la SHEMA (projet LE BOCQ) mais on rappellera que ce projet (dont les conditions de prise en charge financière demeurent inconnues) ne lui a été proposé qu'en juin 2009, et n'a été validé par l'expert qu'en juillet 2010 ; que comme le souligne l'expert, il est dommage que ce projet n'ait pas été établi lors des travaux de restructuration, ce qui aurait évité toute difficulté ; que l'expert conclut que le fonds de commerce de boulangerie n'a plus aucune valeur, eu égard aux non conformités l'affectant ; que comme le soulignent les intimés, la réalisation du projet LE BOCQ aurait permis de remédier à la situation et de rendre au fonds de commerce une certaine valeur ; qu'il n'en demeure pas moins que la réalisation éventuelle de ce projet aurait été soumise à des aléas et des contraintes de temps, et n'aurait en rien modifié les résultats comptables des années précédentes ; que le préjudice de M. L... du fait des manquements de son bailleur est donc constitué : - d'une part par les tracas et difficultés importantes d'exploitation qu'il a connus entre 2002 et 2010, incluant le renouvellement annuel des compresseurs et le risque de fermeture de son commerce ; - d'autre part par la perte de chance de valoriser et de pouvoir vendre son fonds

pendant cette même période ; qu'à cet égard, on constate que le chiffre d'affaires du commerce est passé de 408 000 euros en 1998/1999, à 368 000 euros pour l'exercice 2000/2001, et à 253 000 euros pour l'exercice 2007/2008 ; qu'il s'agit toutefois du chiffre d'affaires global des deux sites ; qu'au vu de l'attestation du comptable portant sur les chiffres d'affaires 2006 à 2009, on remarque que le chiffre d'affaires des Belles Portes correspond en moyenne à 49,50% du chiffre d'affaire global ; que M. L... a pu vendre le fonds de la B... N... pour la somme assez faible de 80 000 euros, en considération du fait que ce local ne comportait aucun fournil, ce qui n'est pas le cas du local d'Hérouville ; qu'il ne pourra pas être établi avec certitude, même au moyen d'une expertise comptable, que la baisse du chiffre d'affaires provient uniquement des difficultés d'exploitation du fournil ; qu'il est toutefois manifeste que ces difficultés, qui ont nécessairement eu un impact sur la productivité, ont eu une incidence ; qu'il faut également prendre en considération que la rénovation du centre commercial a pu, à l'inverse, avoir un impact positif sur la clientèle ; qu'en conséquence, et sans qu'il soit besoin d'ordonner une expertise qui n'apporterait aucun élément supplémentaire, le préjudice de M. L... sera fixé à la somme totale de 150 000 euros » ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, en s'abstenant de rechercher si les manquements par le bailleur à son obligation de délivrance constatés par l'arrêt, lequel a relevé des non conformités, ne révélaient pas l'existence de manquements graves à la charge du bailleur justifiant la résiliation du bail et ce, à compter du 26 août 2010, les juges ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1184 du Code civil ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, la résiliation peut être prononcée aux torts du bailleur, en cas de manquement à son obligation de délivrance, révélé par des non conformités, sans qu'il soit besoin que le preneur soit dans l'impossibilité absolue d'exploiter le fonds de commerce, qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé l'article 1184 du Code civil ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, quand bien même le preneur n'aurait pas sollicité l'autorisation du juge pour réaliser les travaux, de nature à mettre les locaux en conformité, le preneur est néanmoins en droit de solliciter la résiliation du bail, aux torts du bailleur, à raison de non conformités et ce, à compter de la date à laquelle les manquements ont été suffisamment graves pour justifier la résiliation ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé l'article 1184 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a constaté une créance de loyer à la charge de Monsieur L..., fixé ses loyers à 54.094,63 euros, sauf à défalquer une provision de 24.735,05 euros, puis décidé que cette somme se compenserait avec l'indemnité due par le bailleur ;

AUX MOTIFS QU' « il convient en premier lieu de constater qu'aucune demande n'est présentée en cause d'appel contre la commune d'Hérouville Saint Clair qui doit donc être mise hors de cause ; qu'aux termes de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ; que le locataire est quant à lui obligé de payer le loyer aux termes convenus ; qu'il est constant en l'espèce que l'EPARECA, associé d'une société d'attribution régie par les articles L 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et attributaire en jouissance des lots pris à bail par M. L..., a depuis 2002 la qualité de bailleur des locaux où M. L... exploite un commerce de boulangerie-pâtisserie ; qu'il est également établi que le local situé au sous-sol et qualifié de "réserve" par le contrat de bail constitue en réalité le laboratoire de la boulangerie ; que l'attestation des précédents locataires montre que cette situation préexistait à l'entrée dans les lieux de M. L... ; que les bailleurs successifs ne pouvaient ignorer cette situation, dès lors de surcroît que l'appellation "boulangerie" nécessite la présence d'un fournil, il ne peut donc être reproché à M. L... d'avoir utilisé à usage de laboratoire la pièce dénommée par erreur "réserve" au contrat ; qu'il appartenait donc à l'EPARECA d'assurer à M. L... une jouissance paisible des locaux loués, y compris du fournil situé au sous-sol, où travaillent des salariés ; qu'il résulte clairement des rapports d'expertise et des constats d'huissier que le laboratoire donnait initialement sur l'extérieur ; qu'il existait une ventilation et un éclairage naturels à travers 14 châssis vitrés, situés en partie haute du local, d'une surface totale de 19m2 dont 8 m2 ouvrant ; qu'il existait

par ailleurs un chauffage central ; que les travaux de restructuration du centre commercial en 2001/2002 ont créé de nouvelles surfaces commerciales au sous-sol ; que pour y procéder, les façades du laboratoire de boulangerie ont été occultées par la construction d'un mur en maçonnerie, laissant uniquement subsister deux ouvertures de 1x1 mètre, dont une seule laisse passer la lumière ; qu'il en résulte que toute ventilation naturelle est devenue impossible, et que l'éclairage naturel a été nettement diminué ; que par ailleurs, le chauffage central a été supprimé ; que la présence d'un four peut certes pallier l'absence de chauffage, mais il faut aussi considérer que le four n'est pas nécessairement en fonctionnement toute la journée ; que l'article R 4223-13 du code du travail impose de fait à tout employeur de chauffer les locaux pendant la saison froide ; qu'il ne peut valablement être soutenu que le boulanger travaille essentiellement la nuit et qu'il n'a pas besoin de lumière naturelle, dès lors que le laboratoire est utilisé de nuit comme de jour ; que M. L... produit de fait une attestation selon laquelle il pouvait initialement travailler à la seule lumière du jour dans les locaux du sous-sol ; que l'expert judiciaire, dans le complément d'expertise, note que la surface d'imposte permettait d'avoir suffisamment de lumière naturelle, comme l'exige l'article R 4213-2 du code du travail qui dispose que les bâtiments doivent être conçus et disposés de telle sorte que la lumière naturelle puisse être utilisée pour l'éclairage des locaux ; qu'enfin et surtout, les travaux ont supprimé toute ventilation naturelle des locaux, et aucune disposition n'a été prise pour qu'une ventilation mécanique efficace soit mise en place ; que le code du travail énonce cependant en son article R 4222-1 que dans les locaux fermés, l'air doit être renouvelé de façon à maintenir un état de pureté de l'atmosphère propre à préserver la santé des travailleurs, et éviter les élévations exagérées de température, les odeurs désagréables et les condensations ; que s'agissant d'un laboratoire de boulangerie, qui génère de grandes quantités de poussières et une température élevée, une ventilation performante est indispensable ; que de surcroît, la présence dans les locaux de compresseurs nécessite une ventilation suffisante pour leur bon fonctionnement ; que le service prévention de la CRAM a logiquement adressé à M. L... un courrier le 4 octobre 2005, lui rappelant que ses locaux n'étaient pas réglementaires au regard du code du travail, notamment en ce qui concerne l'éclairage et la ventilation ; que de même, l'inspection du travail, par courrier du 11 octobre 2007, a mis en demeure M. L... de "remédier sans délai" au problème de ventilation des locaux ; que l'expert note que M. L... se trouve du fait de ces non conformités sous la menace d'une fermeture administrative de son commerce, et ce même si tel n'a pas été finalement le cas ; qu'il note également que M. L... s'est trouvé dans l'obligation de renouveler chaque année ses compresseurs faute de ventilation suffisante ; qu'il est dès lors manifeste que la réalisation des travaux en cours de bail a empêché le locataire de jouir paisiblement des locaux ; que l'EPARECA et la SHEMA relèvent à juste titre que les locataires-commerçants ont été associés au projet de restructuration ; qu'à l'apparition des premières difficultés, la SHEMA a adressé à M. L... un courrier le 15 avril 2003, lui proposant de nouveaux aménagements, et notamment la réalisation d'une ventilation haute à partir de la façade ; que M. L... a écrit au bas de ce courrier "bon pour accord sous réserve d'un bon fonctionnement de l'aération de la sortie du fournil" ; qu'il résulte cependant de l'avis de l'expert que cette seule ventilation haute est notoirement insuffisante pour répondre aux spécificités de l'activité ; que de plus, la mise en place de réunions d'information et la remise de plans aux locataires sont insuffisantes pour démontrer que M. L... a accepté les travaux et, surtout, aurait accepté de faire son affaire personnelle des travaux de mises aux normes de son fournil, qui s'élèvent selon les dernières conclusions de l'expert (projet LE BOCQ) à plus de 236 000 euros ce qui correspond presque à son chiffre d'affaires annuel ; que l'expert judiciaire indique de plus que les croquis remis aux locataires n'étaient pas très explicites, et que M. L... n'avait pas la compétence suffisante pour comprendre et valider un projet de modification des locaux aussi important ; qu'il est donc suffisamment établi que le bailleur a manqué à ses obligations légales et contractuelles à l'égard de son locataire ; que cette situation n'empêchait cependant pas M. L... d'exploiter son commerce, puisqu'il a pu continuer son exploitation jusqu'en 2010, soit pendant plus de 8 ans après les opérations de rénovation, et ce malgré les non conformités ; qu'il n'a plus réglé les loyers et charges depuis le 4e trimestre 2009 ; que dès lors que M. L... n'était manifestement pas dans l'impossibilité absolue d'utiliser les lieux loués, il ne pouvait valablement faire jouer l'exception d'inexécution pour se dispenser de payer les loyers ; qu'il ne pouvait de même s'affranchir des règles relatives à la résiliation des baux commerciaux pour abandonner les lieux, sauf à solliciter une autorisation judiciaire préalable, ce qu'il n'a pas fait ; qu'il n'est de fait nullement certain que l'arrêt de l'activité soit la conséquence directe des troubles subis dans la jouissance des locaux, puisque M. L... a admis avoir pris sa retraite ; qu'on peut toutefois admettre qu'il ait été lassé par cette situation et par la longueur de la procédure ; que l'EPARECA a fait délivrer à M. L... un commandement de payer les loyers et les charges, visant la clause résolutoire, le 15 février 2011, et que les causes du commandement n'ont pas été réglées dans le délai d'un mois, la cour considérera, par application de l'article L 145-41 du code de commerce, que le bail est résilié du fait du preneur depuis le 15 mars 2011, soit un mois après la délivrance du commandement ; qu'il s'ensuit que M. L... est redevable des loyers jusqu'à cette date, puis d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date de restitution des clés, soit le 8 septembre 2011 ; qu'au regard du décompte non contesté de l'EPARECA, M. L... reste redevable d'un solde de loyers et

charges de 54 094,63 euros ; que le juge des référés a déjà condamné M. L... au paiement d'une provision de 24 737,05 euros à valoir sur les loyers impayés ; qu'il sera donc alloué à l'EPARECA le solde de 29 357,58 euros qu'il réclamé ; qu'il n'en demeure pas moins que M. L... a droit à réparation du trouble de jouissance qu'il a subi dans l'exercice de son commerce, entre 2002 et 2010 ; que la longueur des opérations d'expertise ne peut être imputable à M. L..., qui a dû subir les multiples mises en causes effectuées, lesquelles ont considérablement compliqué la tâche de l'expert ; que M. L... n'a certes pas accepté la réalisation des travaux proposés par la SHEMA (projet LE BOCQ) mais on rappellera que ce projet (dont les conditions de prise en charge financière demeurent inconnues) ne lui a été proposé qu'en juin 2009, et n'a été validé par l'expert qu'en juillet 2010 ; que comme le souligne l'expert, il est dommage que ce projet n'ait pas été établi lors des travaux de restructuration, ce qui aurait évité toute difficulté ; que l'expert conclut que le fonds de commerce de boulangerie n'a plus aucune valeur, eu égard aux non conformités l'affectant ; que comme le soulignent les intimés, la réalisation du projet LE BOCQ aurait permis de remédier à la situation et de rendre au fonds de commerce une certaine valeur ; qu'il n'en demeure pas moins que la réalisation éventuelle de ce projet aurait été soumise à des aléas et des contraintes de temps, et n'aurait en rien modifié les résultats comptables des années précédentes ; que le préjudice de M. L... du fait des manquements de son bailleur est donc constitué : - d'une part par les tracas et difficultés importantes d'exploitation qu'il a connus entre 2002 et 2010, incluant le renouvellement annuel des compresseurs et le risque de fermeture de son commerce ; - d'autre part par la perte de chance de valoriser et de pouvoir vendre son fonds pendant cette même période ; qu'à cet égard, on constate que le chiffre d'affaires du commerce est passé de 408 000 euros en 1998/1999, à 368 000 euros pour l'exercice 2000/2001, et à 253 000 euros pour l'exercice 2007/2008 ; qu'il s'agit toutefois du chiffre d'affaires global des deux sites ; qu'au vu de l'attestation du comptable portant sur les chiffres d'affaires 2006 à 2009, on remarque que le chiffre d'affaires des Belles Portes correspond en moyenne à 49,50% du chiffre d'affaire global ; que M. L... a pu vendre le fonds de la B... N... pour la somme assez faible de 80 000 euros, en considération du fait que ce local ne comportait aucun fournil, ce qui n'est pas le cas du local d'Hérouville ; qu'il ne pourra pas être établi avec certitude, même au moyen d'une expertise comptable, que la baisse du chiffre d'affaires provient uniquement des difficultés d'exploitation du fournil ; qu'il est toutefois manifeste que ces difficultés, qui ont nécessairement eu un impact sur la productivité, ont eu une incidence ; qu'il faut également prendre en considération que la rénovation du centre commercial a pu, à l'inverse, avoir un impact positif sur la clientèle ; qu'en conséquence, et sans qu'il soit besoin d'ordonner une expertise qui n'apporterait aucun élément supplémentaire, le préjudice de M. L... sera fixé à la somme totale de 150 000 euros » ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, en cas de manquement du bailleur à son obligation de délivrance, lié à l'absence d'un dispositif réglementaires, le preneur peut être admis à invoquer l'exception d'inexécution, pour se soustraire au paiement des loyers ; qu'en s'abstenant de rechercher si tel n'était pas le cas en l'espèce, du fait du manquement par le bailleur à son obligation de délivrance, s'agissant notamment de la ventilation des lieux, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des règles gouvernant l'exception d'inexécution ;

ET ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, en cas de manquement à l'obligation de délivrance, liée à la non-conformité des installations réglementaires, l'exception d'inexécution peut être invoquée par le preneur, pour se libérer du paiement des loyers, sans qu'il soit besoin de démontrer une impossibilité absolue d'utiliser les lieux ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé les règles gouvernant l'exception d'inexécution. Moyens produits par la SCP Boulloche, avocat aux Conseils, pour M. G..., demandeur au pourvoi provoqué.

Le premier moyen de cassation du pourvoi provoqué fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que M. G... avait commis une faute et de l'avoir condamné, in solidum avec la société d'économie mixte Shema et M. X..., à garantir l'Epareca du paiement de la somme de 150.000 euros et de celle de 20 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Aux motifs qu'il résulte clairement des rapports d'expertise et des constats d'huissier que le laboratoire donnait initialement sur l'extérieur ; qu'il existait une ventilation et un éclairage naturels à travers 14 châssis vitrés, situés en partie haute du local, d'une surface totale de 19 m² dont 8 m² ouvrant ; qu'il existait par ailleurs un chauffage central ; que les travaux de restructuration du centre commercial en 2001/2002 ont créé de nouvelles surfaces commerciales au sous-sol ; que pour y procéder, les façades du laboratoire de boulangerie ont été occultées par la construction d'un mur en maçonnerie, laissant uniquement subsister deux ouvertures de 1x1 mètre, dont une seule laisse passer la lumière ; qu'il en résulte que toute ventilation naturelle est devenue impossible, et que l'éclairage naturel a été nettement diminué

; que par ailleurs, le chauffage central a été supprimé (arrêt p. 6) ;
que le bailleur a manqué à ses obligations légales et contractuelles à l'égard de son locataire (arrêt p. 8 § 3) ;
que le préjudice de M. L... sera fixé à la somme totale de 150 000 euros (arrêt p. 9 § 7) ;
que l'Epareca ne peut valablement solliciter la garantie de la Shema et des maîtres d'oeuvre sur le fondement de l'article 1792 du code civil, dans la mesure où ce texte prévoit la garantie des constructeurs uniquement à l'égard du maître ou de l'acquéreur de l'ouvrage ;
Que l'Epareca, simple attributaire en jouissance d'une partie des locaux qui ne lui appartiennent pas, ne peut être considéré comme acquéreur de l'ouvrage ;
Qu'il peut cependant fonder sa demande de garantie sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du code civil relatifs à la responsabilité civile, à charge de prouver la faute de ceux qu'il appelle en garantie et le lien de causalité entre cette faute et le préjudice qu'il a subi ;
Qu'en l'espèce, il est constant que le programme des travaux de rénovation a été engagé par la société Shema alors propriétaire des locaux ; qu'il faut prendre en compte que cette société, dont l'objet est l'aménagement urbain, ne peut être considérée comme un maître d'ouvrage profane ;
Que la Shema n'ignorait pas l'existence d'une boulangerie et de son fournil et aurait dû intégrer dans son programme de travaux les contraintes liées à ce commerce, ce qu'elle n'a pas fait ;
Que certes, il n'était pas prévu que les travaux s'étendent à la mise en conformité des locaux commerciaux ; que cependant, il appartenait au propriétaire de l'époque de prendre en compte les difficultés générées par les travaux pour les locataires, et force est de constater que cela n'a pas été fait, puisque les travaux ont abouti à rendre non conformes des locaux qui précédemment étaient aux normes ;
Que la responsabilité délictuelle de la Shema sera donc consacrée ;
Que, de la même manière, l'Epareca est recevable à rechercher la responsabilité délictuelle des maîtres d'oeuvre ; que les architectes, maîtres d'oeuvre de l'opération et chargés de la conception du projet, auraient dû intégrer les paramètres liés au fournil ; qu'ils n'ignoraient pas plus que le lot n° 4 était à usage de laboratoire de boulangerie puisque les plans qu'ils ont réalisés le mentionnent comme tel ;
Que M. G... ne peut valablement soutenir que l'essentiel de la maîtrise d'oeuvre a été réalisé par M. X... ; qu'en effet, même si le contrat est signé du seul M. X..., il a été conclu avec « l'agence d'architecture [...] et G... », dont la forme juridique est inconnue ;
Qu'on remarque que M. G... a établi une note d'honoraires à son nom pour l'esquisse du projet, et est présenté dans un article de presse comme l'architecte du projet ;
Que dès lors que seule une erreur de conception du projet est à l'origine des difficultés avec M. L..., il appartient également à MM. X... et G... de garantir l'Epareca des condamnations mises à sa charge ;
Que si M. X... a conclu un contrat de sous-traitance en maîtrise d'oeuvre avec la société Cgf Entreprises, les obligations contractuelles de la société Cgf étaient limitées au suivi du chantier, et non à sa conception ;
Que dès lors que seule une mauvaise conception des opérations de rénovation est à l'origine du préjudice de l'Epareca, la société Cgf doit être mise hors de cause ;
Que la Shema, MM. X... et G... seront donc in solidum condamnés à garantir l'Epareca du paiement de la somme de 100 000 euros mise à sa charge ;
Que, compte tenu des fautes commises respectivement par la Shema, MM. X... et G..., les recours en garantie formés par la Shema et M. G... les uns contre les autres seront rejetés (arrêt p. 9, in fine, & p. 10) ;

1/ Alors que la faute de l'architecte s'apprécie au regard de la compétence du maître de l'ouvrage et de l'étendue de la mission qui lui a été confiée ; que dans ses conclusions d'appel, M. G... a soutenu que les désordres ne lui étaient pas imputables car la société Shema, professionnel de la construction, avait délibérément choisi de limiter sa commande de travaux aux seuls aspects extérieurs du bâtiment sans se préoccuper de leur incidence sur l'exploitation des commerces situés à l'intérieur (concl. p. 11 & 12) ; qu'en retenant sa responsabilité au titre de désordres de conception, sans répondre à ce moyen pertinent, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2/ Alors que la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en énonçant dans les motifs de son arrêt que « la société Shema et MM. X... et G... seront condamnés à garantir l'Epareca du paiement de la somme de 100 000 euros » pour, dans le dispositif, prononcer une condamnation à ce titre de 150 000 euros, la cour d'appel a entaché son arrêt d'une contradiction de motifs et, partant, a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Le second moyen de cassation du pourvoi provoqué fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. G... de ses demandes de garantie dirigées à l'encontre de la Shema et de M. X..., Aux motifs que compte tenu des fautes commises respectivement par la Shema, MM. X... et G..., les recours en garantie formés par la Shema et M. G... les uns contre les autres seront rejetés (arrêt p. 10, pénult. §) ;

1/Alors que par application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation à intervenir du chef critiqué par le premier moyen du pourvoi provoqué entraînera, par voie de conséquence, celle du chef de dispositif ayant débouté M. G... de ses appels en garantie ;

2/Alors que le juge qui prononce une condamnation solidaire ou in solidum est tenu de statuer sur les conclusions relatives aux recours entre co-responsables et à la contribution finale à la dette ; que la cour d'appel, qui a débouté M. G... de ses demandes de garantie, sans se prononcer sur la gravité des fautes respectives des parties tenues à la dette, ni sur la contribution de chacun d'eux à la condamnation, a violé l'article 1213 du code civil, ensemble les principes régissant l'obligation in solidum.

Moyen produit par la SCP Delaporte et Briard, avocat aux Conseils, pour la société Shema, demanderesse au pourvoi incident.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, après avoir condamné in solidum la société d'économie mixte SHEMA, M. G... et M. X... à garantir l'EPARECA du paiement de la somme de 150.000 euros, débouté la SHEMA de sa demande de garantie contre M. G... et M. X...;

Aux motifs que " 2) Les garanties ; L'EPARECA ne peut valablement solliciter la garantie de la SHEMA et des maîtres d'oeuvre sur le fondement de l'article 1792 du code civil, dans la mesure où ce texte prévoit la garantie des constructeurs uniquement à l'égard du maître ou de l'acquéreur de l'ouvrage; qu'or, l'EPARECA, simple attributaire en jouissance d'une partie des locaux qui ne lui appartiennent pas, ne peut être considéré comme acquéreur de l'ouvrage; qu'il peut cependant fonder sa demande de garantie sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du code civil relatifs à la responsabilité civile, à charge de prouver la faute de ceux qu'il appelle en garantie et le lien de causalité entre cette faute et le préjudice qu'il a subi; qu'en l'espèce, il est constant que le programme des travaux de rénovation a été engagé par la société SHEMA, alors propriétaire des locaux; qu'il faut prendre en compte que cette société, dont l'objet est l'aménagement urbain, ne peut être considérée comme un maître de l'ouvrage profane; que la SHEMA n'ignorait pas l'existence d'une boulangerie et de son fournil et aurait dû intégrer dans son programme de travaux les contraintes liées à ce commerce, ce qu'elle n'a pas fait; que certes, il n'était pas prévu que les travaux s'étendent à la mise en conformité des locaux commerciaux; que cependant, il appartenait au propriétaire de l'époque de prendre en compte les difficultés générées par les travaux pour les locataires, et force est de constater que cela n'a pas été fait, puisque les travaux ont abouti à rendre non conformes des locaux qui précédemment étaient aux normes; que la responsabilité délictuelle de la SHEMA sera donc consacrée; que, de la même manière, l'EPARECA est recevable à rechercher la responsabilité délictuelle des maîtres d'oeuvre; que les architectes, maîtres d'oeuvre de l'opération et chargés de la conception du projet, auraient dû intégrer les paramètres liés au fournil; qu'ils n'ignoraient pas plus que le lot n°4 était à usage de laboratoire de boulangerie puisque les plans qu'ils ont réalisés le mentionnent comme tel; que M. G... ne peut valablement soutenir que l'essentiel de la maîtrise d'oeuvre a été réalisé par M. X...; qu'en effet, même si le contrat est signé du seul M. X..., il a été conclu avec "l'agence d'architecture [...]" dont la forme juridique est inconnue; qu'on remarque que M. G... a établi une note d'honoraires à son nom pour l'esquisse du projet, et est présenté dans un article de presse comme l'architecte du projet; que dès lors, seule une erreur de conception du projet est à l'origine des difficultés avec M. L...; qu'il appartient également à MM. X... et G... de garantir l'EPARECA des condamnations mises à sa charge; que si M. X... a conclu un contrat de sous-traitance en maîtrise d'oeuvre avec la société CGF Entreprises, les obligations contractuelles de la société CGF étaient limitées au suivi de chantier, et non à sa conception; que dès lors que seule une mauvaise conception des opérations de rénovation est à l'origine du préjudice de l'EPARECA, la société CGF doit être mise hors de cause; que la SHEMA, MM. X... et G... seront donc in solidum condamnés à garantir l'EPARECA du paiement de la somme de 100.000 euros mise à sa charge; que compte tenu des fautes commises respectivement par la SHEMA, MM. X... et G..., les recours en garantie formés par la SHEMA et M. G... les uns contre les autres seront rejetés";

1) Alors que saisi d'un appel en garantie, le juge qui prononce une condamnation in solidum de l'appelant et de l'appelé

en garantie doit se prononcer sur la contribution à la dette de chacun d'eux ; qu'au cas présent, la SHEMA demandait, pour le cas où elle serait condamnée à garantir l'EPARECA des condamnations qui seraient prononcées à son encontre, à être elle-même garantie par MM. X... et G...; qu'en rejetant l'appel en garantie formé par la SHEMA après l'avoir condamnée in solidum avec MM. X... et G... à garantir l'EPARECA des condamnations prononcées à son encontre au profit de M. L..., cependant qu'elle était tenue, en l'état de cet appel en garantie, de se prononcer sur la manière dont devait s'effectuer la contribution à la dette entre la SHEMA, d'une part, et MM. X... et G..., d'autre part, la cour d'appel a violé l'article 1213 du code civil, ensemble les principes régissant l'obligation in solidum;

2) Alors subsidiairement qu'en présence de fautes, dans les rapports entre coauteurs d'un même dommage, la charge finale de la condamnation, formant contribution à la dette, se répartit en fonction de la gravité de leurs fautes respectives; qu'au cas présent, en se bornant, pour rejeter l'appel en garantie formé par la SHEMA à l'encontre de MM. X... et G..., à se référer aux "fautes commises respectivement par la SHEMA, MM. X... et G..." (arrêt p. 10 in fine), la cour d'appel, qui n'a pas procédé à une appréciation de la gravité des fautes respectives de la SHEMA et de MM. X... et G..., seule à même de déterminer la contribution à la dette de chacun d'eux, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil.