

14 novembre 2018

Cour d'appel de Paris

RG n° 16/00262

Pôle 5 – Chambre 3

Texte de la décision

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 14 NOVEMBRE 2018

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 16/00262 - N° Portalis 35L7-V-B7A-BXYY6

Décision déferée à la Cour : Jugement du 27 Octobre 2015 -Tribunal de Grande Instance de paris - RG n° 09/06665

APPELANTE

SARL ROSTAND, prise en la personne de son représentant légal,

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 440 182 913

[...]

Représentée par Me Philippe X... de la SCP SCP D'AVOCATS X... Y..., avocat au barreau de PARIS, toque : P0139 substitué
par Me Sophie Z... de la SCP SCP D'AVOCATS X... Y..., avocat au barreau de PARIS, toque : P0139

INTIMÉES

SASU MPHASIS WYDE, anciennement dénommée SA WYDE INC prise en la personne de son représentant légal

immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 412 800 039

Immeuble Kléber

[...]

Représentée par Me Xavier A... de la SELEURL Xavier A... SELARL, avocat au barreau de PARIS, toque : R174 substitué par Me Vincent E... de la SELEURL Xavier A... SELARL, avocat au barreau de PARIS, toque : R174

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 2 Octobre 2018, en audience publique, devant la Cour composée de:

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Françoise BARUTEL-NAULLEAU, conseillère

qui en ont délibéré,

un rapport a été présenté à l'audience dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffière, lors des débats : Madame Marie-Gabrielle F...

ARRÊT :

- contradictoire

- 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 Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame Marie-Gabrielle F... , à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par la magistrate signataire.

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 31 janvier 2006, la société TRANSIMMEUBLES, aux droits de laquelle se trouve la société ROSTAND, a donné à bail commercial à la société WYDE, actuellement dénommée MPHASIS WYDE divers locaux à usage exclusif de bureaux, dépendant d'un immeuble lui appartenant situé [...] consistant en des bureaux sis aux 2ème et 3ème étages, moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges indexé de 174 871 euros, à compter du 1er février 2006.

Au cours du 2ème semestre 2007, la société ROSTAND a entrepris des travaux importants de ravalement portant sur les parties communes de l'immeuble et les a facturés dans leur totalité à la société WYDE au prorata des tantièmes. Celle-ci a contesté les devoir au motif que les réparations prévues par l'article 606 du code civil sont, aux termes du bail, à la charge du propriétaire. Le 22 juillet 2008 la société ROSTAND lui a adressé une mise en demeure d'avoir à payer la somme de 48 168,72 € demeurée sans effet.

Par acte d'huissier de justice du 17 avril 2009 la société ROSTAND a assigné la société WYDE en paiement de cette somme.

La société WYDE s'est opposée à cette demande et a sollicité reconventionnellement la condamnation de la société ROSTAND à l'indemniser des préjudices qui lui ont été causés suite au ravalement de l'immeuble, aux dégâts des eaux et au cambriolage qu'elle aurait subi.

Postérieurement au ravalement, la société ROSTAND a fait procéder à des travaux sur les parties communes et a demandé au titre de ceux-ci la somme de 142 672,21 € que la locataire a également refusé de payer, s'agissant, selon elle, de travaux d'amélioration et de gros oeuvre et non d'entretien.

Par jugement du 4 décembre 2012, avant dire droit sur la charge des travaux relatifs au ravalement et aux parties communes, ainsi que sur les demandes de la société WYDE relatives aux préjudices de jouissance, notamment ceux consécutifs aux dégâts des eaux, à l'effondrement d'un mur et aux cambriolages, le tribunal a désigné M. Henri B... en qualité d'expert, aux fins notamment de décrire et qualifier les travaux dont le remboursement est demandé, de donner les éléments permettant d'apprécier l'existence et l'importance des préjudices de jouissance allégués par la locataire. L'expert a déposé son rapport le 22 mai 2014.

Par jugement en date du 27 octobre 2015, le tribunal de grande instance de Paris a:

- Débouté la société ROSTAND de sa demande tendant à voir condamner la société WYDE INC à lui payer la somme de 48 168,72 € au titre de sa quote-part des travaux de ravalement,
- Condamné la société WYDE INC à payer à la société ROSTAND une somme de 22877€ HT outre la TVA au titre des charges de travaux effectués dans les parties communes lui incombant , avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement,
- Dit que la responsabilité de la société ROSTAND n'est pas engagée du fait des cambriolages survenus dans les locaux loués,
- Condamné la société ROSTAND à payer à la société WYDE INC une somme de 25000€ à titre de dommages et intérêt en réparation de son préjudice résultant des nuisances et désordres causés par les travaux réalisés par la bailleuse, notamment l'effondrement du mur porteur et les dégâts des eaux,
- Débouté la société WYDE INC de sa demande en dommages et intérêts pour procédure abusive formée à l'encontre de la société ROSTAND,
- Condamné la société ROSTAND à payer à la société WYDE INC une somme de 5 000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- Ordonné l'exécution provisoire de la présente décision.
- Rejeté les autres demandes,
- Condamné la société ROSTAND aux entiers dépens avec distraction au profit de Maître X. A..., avocat en application de l'article 699 du code de procédure civile.

La SARL Rostand a interjeté appel de la décision par déclaration en date du 15 décembre 2015.

Moyens

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 4 juillet 2017 au visa des articles 606 et 1753 du code civil et de l'article 564 du code de procédure civile, la SARL Rostand demande à la Cour de :

- Dire et juger recevable et bien fondée la Société ROSTAND en ses demandes, fins et conclusions,

En conséquence,

- Infirmer le jugement rendu en première instance en toutes ses dispositions

Ce faisant, et statuant à nouveau

- Condamner la Société WYDE INC à payer à la Société ROSTAND la somme de 48 168,72 € TTC au titre de sa quote-part des travaux de ravalement, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 2 décembre 2008,
- Condamner la Société WYDE INC à payer à la Société ROSTAND la somme de 142 672,21 € TTC au titre de sa quote-part des travaux relatifs aux parties communes,
- Déclarer irrecevable la demande nouvelle de la société WYDE INC tendant à la restitution de son dépôt de garantie,
- Débouter la Société WYDE INC de l'ensemble de ses demandes,
- Condamner la Société WYDE INC à payer à la Société ROSTAND, la somme de 5 000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'en tous les dépens lesquels seront recouvrés pour ce qui la concerne, par la SCP C... , Maître Philippe X..., Avocat à la Cour, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 26 juin 2017 au visa des articles 605, 606, 1134, 1147, 1719-2, 1720 alinéa 2 et 1754 du code civil et 70, 564, 567 et 910 du code de procédure civile, la SAS Mphasis Wyde demande à la Cour de :

A titre liminaire

- Déclarer irrecevable, comme tardives à répliquer à un appel incident formulé par conclusions du 13 mai 2016, les conclusions signifiées par la société Rostand le 12 juin 2017,

Concernant les demandes de la société Rostand à l'encontre de la société Mphasis Wyde au titre des travaux de ravalement,

A titre principal,

- Confirmer les dispositions du Jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Paris le 27 octobre 2015 en ce qu'il a débouté la société Rostand de l'intégralité de ses demandes à l'encontre de la société MphasiS Wyde,

A titre subsidiaire

- (i) Réduire le montant réclamé par la société Rostand à la somme de 25 205,26 € HT telle que déterminée par l'Expert
- (ii) Dire et juger que les intérêts de retard ne commenceront à courir qu'à compter de l'arrêt à intervenir,

En tout état de cause,

- Dire et juger que la mauvaise foi de la société Rostand dans le cadre de la présente procédure justifie pleinement sa condamnation au paiement à la société MphasiS Wyde de la somme de 10 000 € de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Concernant les travaux effectués sur les parties communes

- Confirmer le Jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Paris le 27 octobre 2015 en ce qu'il a retenu que :
 - le montant des honoraires correspondant à la maîtrise d'ouvrage déléguée ne devaient pas être imputés à la société MphasiS Wyde,
 - compte tenu des termes du Bail les montants des travaux rendus nécessaires par la vétusté, les travaux d'amélioration, les remplacements à neuf n'ont pas à être pris en charge par la société MphasiS Wyde et ne doivent pas être pris en compte dans l'assiette servant à la détermination de la quote part de la société MphasiS Wyde au titre des autres travaux effectués dans l'Immeuble,
 - les honoraires de la maîtrise d'ouvrage devaient être retenus pour un pourcentage de 8% du coût des travaux réalisés,
 - les travaux d'électricité, de maçonnerie, menuiserie et autres corps d'état au titre des cages d'escaliers A et B et de la Cour et du Porche ne sauraient être imputés à la société MphasiS Wyde,
 - seule la somme de 2 500 € HT est susceptible d'être imputée à l'ensemble des locataires, la quote-part de Wyde s'établissant à 882,31 € HT,
 - Infirmer le Jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Paris le 27 octobre 2015 en ce qu'il a retenu que les montants de 30 763,50 € HT pour la cage A et 25 947,75 € HT pour la cage B devant être mis à la charge des locataires et,

statuant à nouveau de retenir les montants globaux fixés par l'expert de 36 017,50 € HT au titre des cages A et B,

Concernant les demandes reconventionnelles de la société MphasiS Wyde

- Infirmer le Jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Paris le 27 octobre 2015 en ce qu'il a fixé son préjudice 25 000 € toutes causes confondues, et statuant à nouveau, de condamner Rostand à lui verser des dommages et intérêts pour :

- les troubles subis du fait des travaux de rénovation réalisés, évalués par la société MphasiS Wyde, sauf à parfaire, à la somme de 112 500 €,

- les troubles subis du fait de l'affaissement du mur pour un montant de 1 911,29 €,

- les dégâts subis du fait de ses préposés, évalués par l'Expert à la somme de 5 000 €,

- les troubles subis du fait du premier cambriolage évalués, sauf à parfaire, à la somme de

1 974,38 €,

- l'ensemble des conséquences dommageables afférentes à ce cambriolage, qui restent à ce jour à parfaire,

- Dire et juger que la demande de la société MphasiS Wyde de restitution du dépôt de garantie est une demande reconventionnelle recevable en appel dès lors que se rattachant aux demandes de la société Rostand par un lien suffisant, à défaut de dire et juger cette demande nouvelle recevable dès lors qu'elle oppose compensation avec les demandes de Rostand et en conséquence, de condamner la société Rostand à restituer à la société MphasiS Wyde le dépôt de garantie d'un montant de 55 180,88 € et ordonner la compensation avec toute somme qui serait due par la société MphasiS Wyde à la société Rostand au titre des travaux,

En tout état de cause :

- Condamner la société Rostand à payer à la société MphasiS Wyde la somme de 15 000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Par conclusions d'incident notifiées le 21 juillet 2017, la société MphasiS Wyde a demandé, au conseiller de la mise en état, au visa des article 910 et 914 du code de procédure civile de :

- déclarer tardives et par conséquent irrecevables, les conclusions n°2 et n°3 de la société ROSTAND des 12 juin 2017 et 4

juillet 2017,

- condamner la société ROSTAND à payer à la société MphasiS Wyde la somme de 1000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par conclusions d'incident notifiées le 1er septembre 2017, la société ROSTAND, a demandé au conseiller de la mise en état, au visa de l'article 910 du code de procédure civile de :

- déclarer recevable les conclusions des 12 juin et 4 juillet 2017 de la société ROSTAND,

- débouter la société WYDE INC de son incident,

- condamner la société WYDE INC à payer à la société ROSTAND la somme de 1000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'en tous les dépens lesquels seront recouvrés pour ce qui la concerne par la SCP C... , Me Philippe X..., avocat à la cour, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

L'incident a été joint au fond et l'ordonnance de clôture a été prononcée le 6 septembre 2017.

Par arrêt mixte en date du 11 octobre 2017, la chambre 3 du pôle 5 de la cour d'appel de Paris a :

Sur l'incident :

Déclaré recevables les conclusions de la société ROSTAND signifiées le 12 juin 2017 et le 4 juillet 2017,

Déclaré irrecevable comme nouvelle en cause d'appel la demande en restitution du dépôt de garantie,

Sur le fond :

Ordonné le rabat l'ordonnance de clôture ;

Constaté que le rapport d'expertise de M. B..., déposé le 22 mai 2014 n'est pas produit aux débats ;

Ordonné aux parties de verser aux débats ledit rapport ;

Renvoyé l'affaire à l'audience de mise en état du mercredi 22 novembre 2017 à 13 heures ;

Sursit à statuer sur l'ensemble des demandes ;

Réservé les dépens.

Les parties ont produit le rapport d'expertise établi par M. B.... Elles n'ont pas notifiées par le RPVA de nouvelles conclusions

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 21 juin 2018.

Motivation

MOTIFS

Sur la restitution du dépôt de garantie

Par notre précédente décision qui fait corps avec le présent arrêt, cette demande a été déclarée irrecevable. Ce point a donc été tranché.

Il convient d'ajouter qu'il ne s'agit pas d'une demande reconventionnelle car elle ne se rattache pas par un lien suffisant avec le présent litige relatif à une contestation des charges et à une demande de dommages-intérêts pour privation de jouissance au cours du bail. Par ailleurs, le dépôt de garantie devant être affecté en fin de bail, aux sommes alors exigibles au titre des réparations locatives, les conditions de la compensation ne sont pas réunies en l'espèce.

Sur les charges récupérables sur la société locataire

La société ROSTAND qui est propriétaire de la totalité de l'immeuble, dans lequel se trouvent les locaux pris à bail par la société locataire entend lui faire supporter, au titre des charges, la somme de 48.168,72 euros TTC montant de sa quote part des travaux de ravalement, ainsi que la somme de 148.672,21 euros TTC montant de sa quote part des travaux relatifs aux parties communes.

Il convient de rappeler que s'agissant d'un bail commercial conclu en 2006, ce sont les parties qui fixent les sommes récupérables sur le preneur au titre des charges selon les stipulations du bail les liant.

En l'espèce, l'article 14.3 intitulé 'charges' stipule : 'le preneur remboursera au bailleur toutes les charges afférentes aux locaux loués et notamment les charges communes, de copropriété s'il y a lieu, de gestion (primes relatives aux contrats d'assurances, honoraires de gérance, etc.), de travaux (en ce compris tous remplacements et mises aux normes) et privatives (que le bailleur aurait payées en lieu et place du preneur) (...)'

Il en résulte que le preneur doit au titre des charges communes supporter les charges de gestion, en ce compris le honoraires de gérance, ainsi que les dépenses de 'travaux, en ce compris tous remplacements et mises aux normes'.

Aucune clause du bail ne met à la charge du preneur les grosses réparations de l'article 606 du code civil s'agissant des parties communes et la clause 8.2 relative aux travaux dans les lieux loués, stipule que le preneur doit effectuer 'tous les travaux et réparations locatives et de remplacement éventuel, la mise en conformité des locaux loués et leurs équipements, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil qui demeurent à la charge du bailleur:'

Aucune clause du bail ne met à la charge du preneur les réparations rendues nécessaires par la vétusté.

Sur les travaux de ravalement

Par rapprochement du devis N°CC/ [...] du 7 mai 2007 de la société TROUVE et avec le document intitulé 'récapitulatif budgétaire' du 10 juin 2008 établi par le cabinet d'architectures CARRE D'OR, il est possible de déterminer les travaux réalisés à ce titre.

Le montant total desdits travaux est de 166.579,50 euros HT soit 199.229,08 euros TTC, selon le détail suivant :

- les prestations préalables pour un total de 34.734 euros HT (poste 1)
- le traitement technique des façades sur rue pour un total de 82.995,50 euros HT (poste 2)
- les travaux de couverture et de zinguerie pour un total de 48.850 euros HT (poste 3)

Seul le poste numéro 2 est relatif au ravalement proprement dit.

Les travaux de ravalement relèvent normalement de l'entretien de l'immeuble, sous réserve qu'ils ne comportent pas d'interventions sur des éléments de la structure de l'immeuble, relevant des grosses réparations prévues par l'article 606 du code civil.

Il ressort des pièces communiquées que les travaux de ravalement ont consisté en des opérations de décapage et de nettoyage d'une part, en la réalisation d'un enduit de surfacage et de badigeon d'autre part. Il n'est pas établi que d'autres travaux que de préparation des surfaces, qui auraient affecté la structure de l'immeuble, aient été effectués.

Contrairement à ce que soutient la société locataire les travaux de piochage des éléments de maçonnerie constituaient une variante du devis qui n'a pas été réalisée et la réfection des souches, couronnements et mitrons ne peut être assimilée à des grosses réparations, pas plus que les travaux sur menuiseries et persiennes.

Apparaît dans ce poste pour la somme de 12.100 euros HT, un traitement décoratif. L'expert B... note que ce traitement décoratif, correspondant à l'article 8-9 du CCTP non daté de l'architecte et consistant en l'application d'un décor en trompe l'oeil représentant des croisées et vitrages sur '11 baies obstruées', n'a pas été réalisé. Dans ces conditions, ces travaux non réalisés ne peuvent être facturés et leur coût doit être ôté de ce poste.

En conséquence, ce poste de travaux doit être ramené à la somme totale de 70.895 euros HT (82.995,50 - 12.100).

Le poste 1 s'inscrit dans l'exécution normal des travaux de ravalement. Il doit en conséquence être retenu dans sa totalité.

En revanche, il apparaît que les travaux de couverture et zinguerie, facturés 48.850 euros HT , correspondant au poste 3, ne peuvent être considérés comme étant des travaux d'entretien mais relèvent des grosses réparations restant à la charge du bailleur.

Dans ces conditions, le montant total des travaux de ravalement pouvant être mis à la charge du preneur s'élève à la somme de 105.629 euros HT (70.895+34.734).

Les honoraires de l'architecte peuvent également être récupérés sur le locataire selon les stipulations du bail. Aucune facture définitive n'étant produite aux débats, l'expert judiciaire doit être suivi en ce qu'il propose de calculer cette rémunération sur une base de 8% soit $105.629 \times 8\% = 8450,32$ euros HT.

Les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée ont été facturés à la société ROSTAND par la société BLEEKER GROUP pour la somme de 11.550 euros HT.

Si le bail stipule que le preneur doit supporter les honoraires de gestion de la bailleuse, cette clause qui doit s'interpréter strictement ne peut aboutir à lui faire supporter les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée, ce genre de prestation n'entrant pas dans le cadre du mandat de gestion, lequel au demeurant n'est pas produit aux débats.

La base de calcul des charges récupérables s'élève en conséquence à la somme de 114.079,32 euros HT (105.629 +8450,32)

Aucun élément du dossier ne permet de comprendre les raisons pour lesquelles la société ROSTAND a calculé les charges appelées de ce chef, sur la somme de 190.550,96 euros.

L'expert judiciaire rappelle que la clé de répartition telle qu'elle résulte d'un document émanant du bailleur, s'établit pour l'immeuble à 515,60/2317,90 soit 0,2224. La société locataire, à titre subsidiaire demande l'application de cette clé de répartition, alors que la société bailleuse qui demande le paiement de la somme de 48.168,72 euros TTC, se réfère à la clé de répartition de 0,21136 qui figure sur l'appel de charge émis par son gestionnaire.

La cour retient cette dernière clé qui correspond à un tableau produit en pièce 16 par la bailleuse, la société WYDE disposant de bureaux au 2ème étage pour 106,54 /1000 et de bureaux situés au 3ème étage pour 104,82 /1000, soit un total de 211,36/1000, le document évoqué par l'expert n'étant pas produit aux débats.

En conséquence, la société ROSTAND était bien fondée à demander à la société locataire le paiement au titre de sa participation au ravalement d'une somme de 24.111,80 euros HT (105.629 +8450,32)x0,21136).

La société ROSTAND étant assujettie à la TVA, la somme totale mise à la charge de la société locataire est en conséquence de 28.837,71 TTC (24.111,80 euros HT au taux de TVA de 19,60%)

Sur les travaux affectant les parties communes

Si le preneur selon la clause 8.2 du bail 's'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations (fût ce par vétusté et par dérogation à l'article 1755 du code civil), toute installation, canalisations, appareils, fermetures et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués sans exception', aucune clause du bail ne met à la charge du preneur les réparations des parties communes rendues nécessaires par la vétusté.

En l'espèce, l'article 14.3 intitulé 'charges' stipule : 'le preneur remboursera au bailleur toutes les charges afférentes aux locaux loués et notamment les charges communes, (...) de travaux (en ce compris tous remplacements et mises aux normes) (...)'

En conséquence, le locataire n'est tenu qu'aux réparations d'entretien en ce qui concerne les parties communes, en ce compris les remplacements et mises aux normes. Son obligation ne s'étend pas aux travaux d'amélioration, d'embellissements ou de décoration qu'a choisi d'effectuer la bailleresse.

Dans ces conditions, il convient d'adopter la motivation des premiers juges qui les a conduits, après analyse des pièces produites et des conclusions de l'expert judiciaire à retenir au titre de l' obligation du preneur de participer au titre des charges aux travaux de l'immeuble, les sommes suivantes :

- charges pour les travaux d'ascenseur : 882,31 euros HT
- charges pour travaux de la cage d'escalier A 10.857,26 euros HT
- charges pour travaux de la cage d'escalier B 10.136 euros HT

- charges pour travaux dans les parties communes générales (démoussage et nettoyage des zones en pavé et reprise ponctuelle d'éléments dégradés pour un total de 4170 euros):1.001,80 euros HT

soit une somme totale de 22.877,37 euros HT à laquelle il convient d'ajouter la TVA au taux de 19,60%.

En effet, il n'y a pas lieu de suivre l'expert judiciaire lorsqu'il modère le prix des travaux facturés à la société ROSTAND, le bail ne contenant aucune obligation pour le bailleur de mettre en concurrence les entreprises auxquelles il confie la réalisation des travaux.

Il convient de débouter la société bailleuse pour le surplus de ses demandes en paiement.

Sur les demandes reconventionnelles de la société MPHASIS WYDE

Sur les cambriolages

La cour retient qu'en application de la clause 11.1 du bail, la société locataire ne peut rechercher la responsabilité de son bailleur, pour le préjudice subi en raison d'un cambriolage, s'agissant du fait d'un tiers. En outre, ainsi que l'ont fort justement décidé les premiers juges, la preuve n'est pas rapportée d'un lien de causalité entre la survenance de ces vols et une défaillance du système de sécurité mis en place.

Sur les autres préjudices de jouissance allégués

L'expert judiciaire a retenu que les nuisances résultant notamment de l'encombrement des parties communes par des gravats, du matériel de chantier, des objets métalliques et la présence de poussière dans les bureaux loués ont duré

neuf mois, alors que de telles nuisances n'auraient normalement pas dû excéder quatre mois.

De même, la privation de lumière dans les bureaux loués, due à la présence des échafaudages a duré vingt trois mois, alors que normalement cette durée n'aurait pas dû excéder dix mois.

Les travaux de la société bailleresse sur un mur porteur sont, en outre, à l'origine de fissurations et de l'affaissement d'un mur dans les locaux pris à bail.

Par ailleurs, la société locataire a subi plusieurs dégâts des eaux. A juste titre par une motivation que la cour adopte, les premiers juges ont retenu qu'il en était résulté une perte de 4% de surface des locaux loués pendant cinq mois s'agissant du premier dégât des eaux. Par ailleurs, la société locataire a subi le 19 juillet 2007 un second dégât des eaux, dû au nettoyage à grandes eaux de l'appartement du 4e étage, appartenant au même bailleur.

La cour retient que c'est à juste titre que les premiers juges ont écarté l'application des articles 8-2 et 11-1 du bail dont se prévaut la bailleresse, les désordres et préjudices causés par les travaux de la bailleresse, ayant excédé par leur nature, leur durée et leur ampleur les limites inscrites dans la clause de souffrance de l'article 8-2 et ayant porté atteinte à l'obligation de délivrance pesant sur la bailleresse.

C'est en outre, avec pertinence, qu'ils ont évalué à la somme de 25.000 euros le montant des réparations accordé de ce chef et débouté la société locataire du surplus de sa demande d'indemnisation.

Sur les demandes accessoires

Il convient de confirmer le jugement entrepris en ce qui concerne le sort des dépens de première instance ainsi que celui des frais irrépétibles.

La société MPHASIS WYDE qui succombe devra être condamnée aux dépens de l'appel.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour statuant contradictoirement

vu l'arrêt mixte rendu par cette chambre le 11 octobre 2017,

Confirme le jugement entrepris sauf en ce qu'il a débouté la société ROSTAND de sa demande en paiement d'une quote part au titre des travaux de ravalement,

l'infirmes sur ce point,

statuant à nouveau,

Condamne la société MPHASIS WYDE anciennement dénommée WYDE INC à payer à la société ROSTAND la somme de 28.837,71 euros TTC au titre de sa quote-part des travaux de ravalement, avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 2 décembre 2008,

y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la société MPHASIS WYDE aux dépens de l'appel.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 24 septembre 2020

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 24-09-2020
- Cour d'appel de Paris I3 14-11-2018