

13 décembre 2017
Cour d'appel de Paris
RG n° 17/09529

Pôle 5 – Chambre 3

Texte de la décision

Entête

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 13 DÉCEMBRE 2017

(n° , 1 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 17/09529

Décision déferée à la Cour : Jugement du 2 Octobre 2014 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 11/04176

APPELANTE :

SARL NOUVELLE DEMEURE prise en la personne de ses représentants légaux

Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 313 335 754

[Adresse 1]

[Localité 1]

Représentée et ayant pour avocat plaidant Me Didier BERHAULT de la SELEURL DIDIER BERHAULT, avocat au barreau de PARIS, toque : K0119

INTIMÉE :

SA HAYEM prise en la personne de ses représentants légaux

Immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro B 107 190

[Adresse 2]

[Localité 2]

LUXEMBOURG

Représentée par Maître Pascale BIKARD, avocat au barreau de PARIS, toque : D1890

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 31 Octobre 2017, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Marie-Brigitte FREMONT, Conseillère, chargée du rapport.

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

Madame Agnès THAUNAT, Présidente

Madame Marie-Brigitte FREMONT, Conseillère

Madame Sandrine GIL, Conseillère

qui en ont délibéré,

Greffière, lors des débats : Madame Hortense VITELA

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 et par Madame Anaïs CRUZ, Greffière présente lors du prononcé.

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE

Suivant acte sous seing privé en date du 24 mars 2005, l'administrateur provisoire de la succession de Mme [J] veuve [M], a renouvelé le bail consenti à la SARL Nouvelle Demeure portant sur des locaux à usage de bureaux commerciaux situés [Adresse 1], pour une durée de neuf années à compter rétroactivement du 1er mars 2001 et moyennant un loyer annuel en principal de 22 270,20 euros.

La société Hayem a acquis les locaux par adjudication le 7 novembre 2006.

Par acte d'huissier du 20 janvier 2011 visant la clause résolutoire du bail, la société Hayem a fait délivrer à sa locataire un commandement de payer la somme de 17 804,40 euros représentant la dette locative arrêtée au 18 janvier 2011.

Les causes du commandement ont été acquittées dans le délai imparti par la société Nouvelle Demeure, sous réserve

expresse de ses droits.

C'est dans ces circonstances que la société Nouvelle Demeure a assigné la société Hayem devant le tribunal de grande instance de Paris par acte d'huissier du 3 mars 2011, en opposition à commandement et remboursement des sommes indûment versées.

Parallèlement, la société Hayem a saisi le juge des référés en paiement d'une provision sur l'arriéré locatif suivant acte du 11 juillet 2011.

Par ordonnance du 9 décembre 2011, confirmée par arrêt de la cour d'appel de Paris le 2 juillet 2015, le juge des référés a condamné la société Nouvelle Demeure à payer une somme de 8.899,40 euros et enjoint la société Hayem de produire la régularisation des charges pour 2010 sous astreinte de 50 euros par jour de retard passé un délai de 21 jours suivant la signification de la décision.

Par jugement en date du 2 octobre 2014, le tribunal de grande instance de Paris a :

- débouté la société Nouvelle Demeure de l'ensemble de ses demandes, à l'exception de sa demande de restitution de la provision du 4ème trimestre 2006 à hauteur de 350 euros,
- dit que la société Nouvelle Demeure reste redevable des sommes de 147,93 euros au titre de l'apurement des charges 2010 et 222,91 euros au titre de l'apurement des charges 2011,
- condamné en conséquence la société Nouvelle Demeure à payer à la société Hayem la somme de 20,84 euros à ce titre, déduction faite de la provision de 350 euros du 4ème trimestre 2006 indûment perçue, avec intérêts au taux légal à compter de la date du jugement,
- condamné la société Nouvelle Demeure à verser à la société Hayem la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens,
- ordonné l'exécution provisoire.

La société Nouvelle Demeure a relevé appel de ce jugement le 24 novembre 2014.

Par arrêt du 29 mars 2017, la Chambre 3 du Pôle 5 de la Cour d'appel de Paris a :

- Confirmé le jugement déféré en ce qu'il a débouté la société Nouvelle Demeure en paiement d'un arriéré de loyers, Réformant pour le surplus et statuant à nouveau,
- Invité la société Hayem à produire aux débats de nouveaux décomptes des charges pouvant être réclamées au preneur pour la période allant de 2007 à 2012, la répartition des charges, excluant notamment celles relatives au lot 19, à la consommation d'eau, aux honoraires de syndic et d'avocat et aux frais de gestion, devant être opérée conformément aux dispositions du bail "au prorata du loyer" et ce pour la conférence de mise en état du 26 avril 2017 sous peine de radiation,
- Dit que l'affaire est renvoyée pour conclusions des parties à la mise en état du 10 mai 2017 et pour être plaidée à l'audience du 6 juin 2017 à 14 heures,
- Sursis à statuer sur les autres demandes et réservé les dépens.

Par acte du 23 mai 2017, la société Hayem a formé un pourvoi devant la Cour de cassation à l'encontre de cet arrêt.

La société Hayem n'ayant pas justifié de l'accomplissement des diligences nécessaires qui lui étaient imposées aux termes de l'arrêt de la cour d'appel de Paris en date du 29 mars 2017, le magistrat chargé de la mise en état a ordonné la radiation de l'affaire par ordonnance du 26 avril 2017.

Par saisine du 9 mai 2017, la société Nouvelle Demeure a demandé le réenrôlement de l'instance.

La société Hayem a formé une demande de sursis à statuer par conclusions d'incident signifiées le 2 juin 2017 et la société Nouvelle Demeure a sollicité le rejet de l'incident par conclusions signifiées le 6 juin 2017.

L'affaire a été clôturée le 7 juin 2017 par le magistrat de la mise en état qui a joint l'incident au fond.

La clôture a été révoquée par ordonnance du 13 juin 2017 puis prononcée à nouveau le 31 octobre 2017.

Moyens

Par dernières conclusions en date du 13 juin 2017, au visa des articles 73 et 74, 378, 907 et 771 du code de procédure civile et des articles 1103, 1104, 1154, 1193, 1217, 1240, 1353 et 1302-1 du code civil, la société Nouvelle Demeure demande à la Cour de :

- Déclarer l'appel interjeté par la société Nouvelle Demeure recevable et bien fondé,
- Statuant à nouveau,
- Voir dire et juger l'action engagée par la société Nouvelle Demeure recevable et bien fondée et y faire droit,
- Débouter la société Hayem de toutes demandes, fins et conclusions et les rejeter,
- Constaté la créance de la société Nouvelle Demeure à l'encontre de la société Hayem au titre de la régularisation des comptes de charges du 01/10/2006 au 31/12/2012 et la fixer à 8750€,
- Condamner, en conséquence la bailleresse à rembourser la somme de 8750€ au titre de la répétition de l'indu en application de l'article 1376 du code civil avec les intérêts au taux légal à compter de la date de règlement des sommes indues et subsidiairement à compter de l'assignation introductive d'instance et ordonner la capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du code civil,
- Dire en outre que la société Hayem doit réintégrer les frais d'huissiers et les régularisations de charges indument imputés soit 437,56€,
- Dire et juger le commandement du 20/01/2011 nul et en tous les cas mal fondé et subsidiairement le dire sans effet pour les motifs de l'absence de créance de la bailleresse au moment de la délivrance et la mauvaise foi de la bailleresse,
- Condamner la société Hayem à payer:
 - * la somme de 15 000€ en application de l'article 700 NCPC (sic)
 - * la somme de 6 000€ en application de l'article 1147 et subsidiairement 1382 du code civil
 - * les dépens qui comprendront les frais d'assignation, et de signification et d'exécution de la décision à intervenir,
- Voir ordonner la distraction des dépens au profit de la SELARL DIDIER BERHAULT, avocat, qui le requiert en application des dispositions de l'article 699 code de procédure civile.

Par dernières conclusions en date du 6 août 2017, au visa des articles, 73, 378, 907 et 771 du code de procédure civile, la société Hayem demande à la Cour de :

A titre principal :

- CONSTATER que la société Hayem a déféré à la Cour de cassation l'arrêt rendu en date du 29 mars 2017 (n°RG : 14/23588), par la présente juridiction ;
 - ORDONNER le sursis à statuer de la procédure d'appel dans l'attente du prononcé de l'arrêt de la cour de cassation ;
- Subsidiairement au fond :

A titre principal :

- Débouter la société Nouvelle Demeure de l'ensemble de ses demandes fins et conclusions, les dire mal fondées ;
- Constaté que les décomptes de charges communiquées (annexes n° 19 ; 20 ; 21 ; 31 et 49) correspondent à l'arrêt du 29 mars 2017 ;
- Dire et juger que la société Hayem ne peut être condamnée à rembourser à la société Nouvelle Demeure la somme de 350 € censée correspondre à la provision sur charges du 4ème trimestre 2006, alors que la société Nouvelle Demeure n'a

réglé à ce titre qu'une somme de 206,48 € ;

Y ajoutant,

- Condamner la société Nouvelle Demeure à payer à la société Hayem une somme de 8.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Condamner la société Nouvelle Demeure aux entiers dépens y compris le coût du commandement de payer du 20 janvier 2011, soit 212,77 €, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile et voir ordonner la distraction des dépens au profit de Me Pascale BIKARD, avocat à la cour.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de sursis à statuer :

La SA Hayem demande qu'il soit sursis à statuer dans l'attente de la décision de la Cour de cassation saisie d'un pourvoi formé sur l'arrêt rendu par la cour d'appel le 29 mars 2017. Elle indique que le sursis à statuer ne constitue pas une exception de procédure mais un incident de procédure pouvant donc être soulevé à tout moment de la procédure, et demande à ce qu'il soit déclaré recevable.

La SARL Nouvelle Demeure soulève l'irrecevabilité de la demande au motif que le sursis à statuer est une exception de procédure, soumise aux dispositions de l'article 74 du code de procédure civile, et qu'il ne peut donc être soulevé en cours de procédure, sous peine d'irrecevabilité.

Subsidiairement, elle l'estime mal fondée en relevant que le pourvoi en cassation n'a pas d'effet suspensif et ne peut donc octroyer à la société Hayem un délai d'exécution supplémentaire pour communiquer à la cour d'appel les éléments demandés, conformément à l'article 1009-1 du code de procédure civile, ce qui serait de surcroît contraire à l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme.

En application des articles 73 et 74 du code de procédure civile, la demande de sursis à statuer, qui constitue une exception de procédure en ce qu'elle tend à faire suspendre le cours de la procédure, doit être soulevée avant toute défense au fond.

Tel n'étant pas le cas puisqu'elle n'a été faite que le 2 juin 2017, après que des conclusions au fond ont été échangées entre les parties, la demande de sursis à statuer est donc frappée d'irrecevabilité.

Sur les charges :

La société Nouvelle Demeure rappelle que le bailleur doit justifier des charges dont il demande le remboursement puisqu'il appartient au créancier de justifier du quantum de sa créance (article 1315 du code civil) et que toute convention doit être exécutée de bonne foi (article 1134 du code civil). Elle indique que l'ensemble des factures produites par le bailleur et des sommes qu'elle a versées au syndic ne permettent pas d'établir un décompte clair des charges imputables au locataire et ne coïncident pas avec le total des charges effectivement récupérables.

Elle rappelle que la cour dans son arrêt du 29 mars 2017 a écarté des charges incombant au preneur, la consommation d'eau, les frais de gestion, les honoraires de syndic ou d'avocat ou tout ce qui ne peut pas s'assimiler à une taxe, des prestations ou des fournitures pour l'ensemble des lots du locataire, et concernant le lot n°19, en plus, toute participation aux charges d'entretien et de travaux de l'immeuble A.

Elle expose que la bailleuse ne s'est pas conformée à l'injonction de la cour de communiquer un nouveau décompte de charges conforme aux clauses du bail, la quote-part des charges récupérables devant être calculée non en fonction des tantièmes mais au prorata des loyers. En l'absence d'une telle répartition, elle s'estime bien fondée à solliciter du bailleur le remboursement de la somme de 8.750€ dont elle s'est acquittée indûment, au titre des provisions sur charges versées du 1er octobre 2006 au 31 décembre 2012, et de celle de 437,56€ au titre des frais d'huissier et de la régularisation des comptes de charges, sur le fondement de la répétition de l'indu, assorties des intérêts au taux légal à compter de la date de règlement des sommes indues, et subsidiairement, à compter de l'assignation. Elle sollicite également la capitalisation des intérêts.

La société Hayem réplique que la répartition des charges se fait au prorata des tantièmes et non du loyer, conformément au règlement de copropriété établi après la conclusion du bail. Ainsi, l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués ayant été soumis au régime de la copropriété après la conclusion du bail, la répartition des charges doit nécessairement s'interpréter en conformité avec les règles de la copropriété. Elle soutient en outre que les charges récupérables sont fixées par le décret de 1987 dont la société locataire avait connaissance, et dont elle était tenue de s'acquitter.

Elle ajoute avoir communiqué tous les justificatifs nécessaires: les apurements des charges pour les exercices 2007 à 2012 établis sur la base des décomptes du syndic joints ainsi que les factures justifiant ces apurements.

Elle estime n'être redevable d'aucune somme à la société Nouvelle Demeure au titre d'un éventuel indu concernant les provisions sur charges payées du 4ème trimestre 2006 au 4ème trimestre 2012 puisque les appels sur charges effectués correspondent bien aux dispositions de l'arrêt rendu le 29 mars 2017.

En outre, elle expose que la clause fixant les charges au prorata des loyers n'a plus vocation à s'appliquer puisque l'immeuble a été soumis au régime de la copropriété depuis la conclusion du bail. Elle conclut donc qu'établir le décompte de charges au prorata du loyer revient à solliciter de la société Nouvelle Demeure le paiement de la totalité des charges de l'immeuble.

Elle rappelle en outre qu'aucune charge d'eau, aucun honoraire de syndic, ni frais d'actes et de contentieux, aucun coût d'entretien ni travaux des parties communes et aucun frais de gestion n'ont jamais été réclamés au locataire.

Comme l'a déjà relevé la cour dans son arrêt du 29 mars 2017 le bail initial de 1988 contient une clause qui dispose qu'au loyer du bail principal s'ajoutera (pour le preneur) la participation au prorata du loyer pour les taxes, prestations et fournitures et le renouvellement du bail a eu lieu en 2005 aux mêmes clauses et conditions que le bail précédent.

Force est de rappeler que le mode de répartition des charges en fonction des tantièmes de copropriété s'impose à la bailleresse, mais non pas à la société locataire, à l'égard de laquelle la société bailleresse doit se conformer au bail qui fait la loi entre les parties.

Lors de la conclusion du bail, la bailleresse était propriétaire de plusieurs locaux dans l'immeuble, de sorte que les charges de l'immeuble étaient calculées au prorata des loyers perçus. Même si ce mode de calcul des charges est inapplicable aujourd'hui du fait du placement de l'immeuble sous le statut de la copropriété, la SA Hayem n'est pas autorisée pour autant à le modifier unilatéralement, à défaut de démontrer avoir obtenu l'accord express de la locataire, ni à demander au juge d'en substituer un autre.

Faute pour la SA Hayem de pouvoir produire aux débats le décompte des charges de 2007 à 2012, calculées 'au prorata du loyer' comme demandé par l'arrêt précité, et donc de justifier du montant des charges réellement dues, elle devra rembourser à la SARL Nouvelle Demeure les provisions sur charges et les rappels de charges indûment versées par cette dernière.

La société locataire ayant commencé à verser les loyers à la SA Hayem à compter du 1er trimestre suivant la date de l'adjudication, c'est donc la somme de 8 400€ (350€ x 24 trimestres) versée du 1er trimestre 2007 au 4ème trimestre 2012, outre celle de 224,79€ au titre d'un solde de charges 2010/2012 (262,49€ - 185,63€ + 147,93€), soit la somme de 8 624,79€ au total qui sera remboursée par la bailleresse à la SARL Nouvelle Demeure.

Sur les autres demandes :

Les frais d'huissier engagés pour le commandement du 20 janvier 2011, dont la SARL Nouvelle Demeure réclame restitution doivent rester à sa charge puisqu'il a été jugé que ledit commandement était causé par un arriéré de loyers.

Les intérêts seront dûs à compter de l'assignation du 3 mars 2011 sur la somme de 5 600€ arrêtée au 31 décembre 2010, à compter des dernières conclusions signifiées en première instance le 14 février 2014 sur la somme de 2 800€ et à compter de la signification des conclusions portant nouvelle demande en appel le 9 février 2015 sur la somme de 224,79€.

La capitalisation des intérêts sera ordonnée conformément aux dispositions de l'article 1343-2 nouveau du code civil.

La SARL Nouvelle Demeure ayant succombé partiellement puisqu'elle a été déboutée de sa demande en restitution de loyers, et le seul droit d'ester en justice et d'actionner les voies de recours offertes aux plaideurs ne pouvant constituer en lui-même un abus de droit, en l'absence de manoeuvres dolosives ou d'intention de nuire manifeste du bailleur, sa demande en dommages et intérêts sera rejetée.

Il ne sera pas fait application de l'article 700 du code de procédure civile.

Les dépens de première instance seront partagés par moitié et les dépens d'appel seront mis à la charge de la SA

Hayem.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Vu l'arrêt du 29 mars 2017,

Déclare irrecevable la demande de sursis à statuer ;

Infirme le jugement en ce qu'il a condamné la SARL Nouvelle Demeure à payer un arriéré de charges, une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et les entiers dépens,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Condamne la SA Hayem à restituer à la SARL Nouvelle Demeure la somme de 8 624,79 €, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 3 mars 2011 sur la somme de 5 600 € arrêtée au 31 décembre 2010, à compter des dernières conclusions signifiées en première instance le 14 février 2014 sur la somme de 2 800 € et à compter de la signification des conclusions du 14 février 2014 sur la somme de 224,79 € ;

Ordonne la capitalisation des intérêts conformément aux dispositions de l'article 1343-2 nouveau du code civil ;

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

Dit que les dépens de première instance seront partagés par moitié entre la SA Hayem et la SARL Nouvelle Demeure ;

Condamne la SA Hayem aux dépens d'appel et fait application de l'article 699 du code de procédure civile au profit de la SELARL DIDIER BERHAULT.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 24 janvier 2019

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 24-01-2019
- Cour d'appel de Paris I3 13-12-2017