

9 novembre 2010

Cour de cassation

Pourvoi n° 09-69.762

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2010:C301344

Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 22 juin 2009), que la société CTL hôtellerie (la société CTL), preneuse à bail de locaux à usage commercial propriété de Mme X..., a assigné cette dernière en remboursement de frais de remise en état de l'auvent, de l'ascenseur et de l'installation électrique et en paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que, d'une part, en dépit de l'injonction du 15 juin 2006 d'exécuter les travaux de réfection de l'installation électrique au plus tôt et dans un délai de 6 mois, la société CTL n'avait pas estimé utile d'aviser immédiatement Mme X..., qu'elle était restée inactive pendant plusieurs mois correspondant à une activité hôtelière importante pendant laquelle elle souhaitait qu'aucuns travaux ne soient réalisés, qu'elle avait accepté le devis, daté du 3 octobre 2006, le lendemain et signé le contrat de prêt le 3 novembre 2006 alors que le délai imparti par le maire sous peine de sanctions administratives pouvant aller jusqu'à la fermeture de l'hôtel, expirait le 15 décembre 2006, et que, d'autre part, le devis OTIS pour la réfection de l'armoire de manoeuvre de l'ascenseur avait été établi le 22 juin 2005, que la société avait mis la bailleuse en demeure le 27 octobre 2005 d'indiquer si elle entendait prendre en charge ces frais en précisant qu'à défaut de réponse elle mettrait en oeuvre la réparation et la procédure judiciaire mais qu'elle avait réalisé les travaux sans obtenir d'autorisation judiciaire, la cour d'appel a pu en déduire l'absence d'urgence caractérisée et a ainsi légalement justifié sa décision de rejeter la demande du preneur en remboursement des travaux effectués sans autorisation judiciaire ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu qu'il n'était pas soutenu que l'auvent litigieux, situé au-devant de la toiture du hall d'entrée et donnant sur la voie publique, assurait la couverture totale de l'immeuble donné à bail et intéressait l'immeuble dans sa solidité générale, que cette réparation ne rentrait donc pas dans la liste limitative des grosses réparations incombant au bailleur sauf vétusté, que sur la facture et sur la lettre établies par l'artisan ayant procédé à la réparation de l'auvent, la cause du sinistre n'était pas évoquée et que le mot vétusté ne figurait pas, que la société CTL ne produisait aucun autre

élément de nature à établir que seule la vétusté était à l'origine du sinistre, la cour d'appel a, appréciant souverainement la valeur et la portée des éléments de preuve produits aux débats, légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le deuxième moyen :

Vu l'article 1719, alinéa 2, du code civil, ensemble l'article 1147 du même code ;

Attendu que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

Attendu que l'arrêt retient que compte tenu de l'économie de sa décision et du fait que, dans l'acte de cession du fonds de commerce, la société CTL avait reconnu connaître l'état de l'immeuble, la demande en dommages-intérêts de cette dernière doit être rejetée ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que l'installation électrique des lieux loués était vétuste et non conforme, que l'armoire de l'ascenseur était vétuste et retenu que les travaux de mise en conformité et de réparation ressortaient donc des obligations du bailleur, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations sur les carences de la bailleuse, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande de la société CTL hôtellerie en dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 22 juin 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer à la société CTL hôtellerie la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de Mme X... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la société CTL hôtellerie.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la SARL CTL HOTELLERIE de sa demande de remboursement de la somme de 8. 372 € au titre des frais de remise en état de l'armoire à manoeuvre de l'ascenseur et de la somme de 44. 252 € au titre des travaux de réfection et de mise aux normes de l'installation électrique ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « sur la prise en charge de la réfection de l'installation électrique, la SARL CTL HOTELLERIE soutient :- que l'installation électrique n'avait pas été mise en conformité depuis au moins 1988 et que l'exécution de ces travaux a été vainement réclamée à Madame X...,- que le 16 mai 2006, la Commission communale de sécurité a effectué une visite de l'établissement, a demandé de : " Faire vérifier l'installation électrique par un organisme agréé et lever les remarques éventuelles par un technicien compétent " et a émis un avis favorable à la poursuite de l'exploitation sous réserve que l'exploitant soit mis en demeure de faire procéder dans un délai de 6 mois à l'exécution des mesures ci-dessus mentionnées,- que le 8 juin 2006, SOCOTEC a procédé à la vérification des installations électriques,- que par arrêté du 15 juin 2006, le maire de la commune d'AVIGNON l'a mise en demeure de réaliser les mesures préconisées dans le procès-verbal du 16 mai, dans un délai de 6 mois sous peine de sanctions administratives pouvant aller jusqu'à la fermeture de l'établissement,- qu'afin d'éviter la fermeture administrative de son établissement, elle a été contrainte de faire réaliser les travaux qu'elle a financés avec un emprunt ; mais que cette réparation ne ressort pas de l'énumération limitative des grosses réparations incombant au propriétaire de sorte qu'elle s'analyse en une réparation d'entretien réputée locative sauf preuve de la vétusté ou de la force majeure ; que Madame X... ne conteste pas le fait que l'installation électrique n'a pas été mise en conformité depuis au moins 1988 ; que le rapport de SOCOTEC contient, sur 2 pages et demie, la liste des non-conformités de l'installation électrique et que l'autorité administrative a enjoint à la SARL CTL de remédier aux anomalies constatées au plus tôt et dans un délai de 6 mois ; que le devis établi par la SOCIETE SLG précise que le chantier est réalisé pour assurer la " mise en conformité électrique suite rapport SOCOTEC ", étant précisé sur le plan technique que " la réfection complète de l'installation électrique est nécessaire pour la mise en conformité " ; que de ces éléments, il ressort que l'installation électrique était vétuste et non conforme ; que les travaux de mise en conformité ressortaient donc des obligations du bailleur ; que toutefois en dépit de l'injonction du 15 juin 2006 d'exécuter les travaux de réfection de l'installation électrique au plus tôt et dans un délai de 6 mois, la SARL CTL HOTELLERIE n'a pas estimé utile d'aviser immédiatement Madame X... et de la mettre en demeure au vu de cet élément nouveau ; qu'elle n'a pas en outre sollicité l'autorisation judiciaire de faire procéder à ces travaux aux frais de qui il appartiendra alors qu'elle savait parfaitement que Madame X... avait déjà été vainement sollicitée ; qu'en réalité, elle est restée inactive pendant plusieurs mois correspondant à une activité hôtelière importante pendant laquelle elle souhaitait qu'aucun travaux ne soit réalisé (cf. lettre de la SARL CTL HOTELLERIE en date du 23 juin 2006) ; qu'en effet, le devis date du 3 octobre 2006, l'accord sur devis est du 4 octobre 2006, le contrat de prêt a été signé le 3 novembre 2006 alors que le délai imparti par le maire d'AVIGNON, sous peine de sanctions administratives pouvant aller jusqu'à la fermeture de l'hôtel, expirait le 15 décembre 2006 ; qu'en l'état de ces éléments, la SARL CTL HOTELLERIE sera déboutée de sa demande en paiement, par Marguerite X..., des frais de réfection de l'installation électrique ; que le jugement déféré sera confirmé sur ce point ; que sur la prise en charge de la réfection de l'armoire de manoeuvre de l'ascenseur, la SARL CTL HOTELLERIE soutient que :- un début d'incendie a affecté l'armoire de manoeuvre de l'ascenseur âgée de plus de 30 ans,- elle a vainement mis en demeure Madame X... d'exécuter les travaux de remise en état,- devant l'urgence avérée compte tenu de l'exploitation du fonds sur 4 étages, elle a fait procéder à la réparation par la SOCIETE OTIS qui l'a facturée pour 8. 372 Euros TTC ; mais que cette réparation ne ressort pas de l'énumération limitative des grosses réparations incombant au propriétaire de sorte qu'elle s'analyse en une réparation d'entretien réputée locative sauf preuve de la vétusté ou de la force majeure ; que Madame X... ne conteste pas le fait que l'armoire de manoeuvre de l'ascenseur datait de plus de 30 ans ; qu'un début d'incendie est né dans cette armoire en raison de sa vétusté, d'ailleurs reconnue par la SOCIETE OTIS dans son devis du 22 juin 2005 ; que de ces éléments, il ressort que l'armoire de l'ascenseur était vétuste ; que les travaux de réparation ressortaient donc des obligations du bailleur ; que le 22 juin 2005, Madame X... a reçu copie du devis OTIS et que le 27 octobre 2005 elle a été mise en demeure par la SARL CTL HOTELLERIE d'indiquer si elle entendait " oui ou non prendre en charge les frais de remplacement de ladite armoire " étant précisé qu'à défaut de réponse sous huitaine elle mettra " immédiatement en oeuvre, tout à la fois la réparation mais également bien évidemment la procédure judiciaire " ; que Madame X... a renvoyé le devis à la SOCIETE OTIS en indiquant que ces travaux incombait au preneur et qu'elle n'a pas répondu au

courrier de la SARL CTL HOTELLERIE ; que malgré ce, et sans obtenir une autorisation judiciaire préalable, la SARL CTL HOTELLERIE a fait procéder à la réparation en octobre 2005 puis a assigné en paiement de la facture en novembre 2005 ; qu'en l'état de ces éléments, la SARL CTL HOTELLERIE sera déboutée de sa demande en paiement, par Marguerite X..., des frais de réfection de l'armoire de manoeuvre de l'ascenseur engagés de sa propre initiative ; que le jugement déféré sera confirmé sur ce point » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE, aux termes du jugement entrepris, « en l'absence d'urgence caractérisée, il appartenait au preneur de mettre en demeure la bailleuse de les exécuter et, à défaut d'exécution, de solliciter l'autorisation du Tribunal de les faire exécuter aux dépens de celle-ci ; que ne justifiant d'aucune mise en demeure, ni autorisation du Tribunal, la SARL CTL Hôtellerie ne peut prétendre au remboursement de travaux qui n'ont pas été préalablement requis à l'encontre de la bailleuse » ;

ALORS d'une part QU'en déboutant la société CTL HOTELLERIE de ses demandes en remboursement des sommes de 8.372 € au titre des frais de remise en état de l'armoire de manoeuvre de l'ascenseur et de 44.252 € au titre des travaux de réfection et de remise aux normes de l'installation électrique, faute pour la société CTL HOTELLERIE d'avoir préalablement demandé l'autorisation judiciaire de procéder aux travaux réalisés, sans vérifier, ainsi qu'il lui était demandé, et après avoir elle-même constaté qu'un « début d'incendie est né dans (l') armoire de manoeuvre de l'ascenseur en raison de sa vétusté » (arrêt, p. 11), si la mise en danger des occupants de l'hôtel et des tiers du fait d'une installation électrique défaillante « n'assurant plus la sécurité des personnes et la prévention des incendies » (rapport SOCOTEC, page 5), ayant conduit le Maire d'AVIGNON par arrêté du 15 juin 2006 à faire injonction à la société CTL HOTELLERIE de procéder au remplacement de ladite installation avant le 15 décembre suivant, ne caractérisait pas une situation d'urgence qui autorisait la société CTL HOTELLERIE, après avoir vainement mis en demeure Madame X... de procéder aux travaux et l'avoir assignée à cette fin le 23 novembre 2005, à assurer la sécurité de l'immeuble sans attendre d'y être autorisée par une décision de justice, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1144 du Code civil ;

ALORS d'autre part QU'en jugeant par motifs éventuellement adoptés du premier juge que la société CTL HOTELLERIE n'aurait pas mis en demeure Madame X... de procéder à la réfection de l'installation électrique, après avoir relevé qu'elle avait été assignée pour manquement à cette obligation dès le 23 novembre 2005, soit un an avant d'avoir été contrainte par l'urgence de procéder elle-même aux travaux nécessaires, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1139 du Code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION (subsidaire au premier)

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la SARL CTL HOTELLERIE de ses demandes en dommages-intérêts au titre de ses préjudices moral et commercial ;

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « compte tenu de l'économie de cette décision, cette demande sera rejetée étant ajouté pour la moralité des débats que dans l'acte de cession, la SARL CTL HOTELLERIE a reconnu connaître l'état de l'immeuble » ;

ALORS d'une part QUE le défaut d'autorisation judiciaire de réalisation par le locataire des travaux incombant au bailleur prive le locataire du droit de demander le remboursement de ses frais avancés mais pas de celui d'obtenir réparation des autres préjudices nés de la faute du bailleur défaillant ; qu'en jugeant que Madame X... était effectivement tenue des travaux de réfection de l'installation électrique et de l'armoire de manoeuvre de l'ascenseur et que bien que mise en demeure de les réaliser elle s'y était toujours refusée, mais que les préjudices moral et commercial nés de cette faute

contractuelle ne devraient pas être réparés parce que la société CTL HOTELLERIE a fait procéder auxdits travaux sans autorisation judiciaire, la Cour d'appel a statué par un motif inopérant, privant ainsi sa décision de base légale au regard des articles 1144, 1147 et 1755 du Code civil ;

ALORS d'autre part QU'en ajoutant « pour la moralité des débats » (arrêt, p. 11 in fine), sur la demande en paiement de dommages-intérêts au titre des préjudices moral et commercial, que dans l'acte de cession du fonds de commerce la SARL CTL HOTELLERIE a reconnu connaître l'état de l'immeuble, soit par référence à un acte auquel Madame X... n'était pas partie et n'ayant pu permettre à la société CTL HOTELLERIE ni de prévoir que la bailleuse refuserait d'assumer ses obligations, ni de prévoir l'incendie de l'armoire de manoeuvre de l'ascenseur survenu un an après sa signature, ni de révéler l'ampleur des défauts de l'installation électrique relevés par la société SOCOTEC lors de son expertise du 8 juin 2006, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147 et 1755 du Code civil.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté la SARL CTL HOTELLERIE de sa demande en paiement de la somme de 2. 033, 20 euros par Madame X... ;

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « sur la prise en charge des frais de réparation de l'auvent : la SARL CTL HOTELLERIE soutient que cet élément fait partie de la structure de l'immeuble dont la réparation incombe au bailleur et que l'effondrement partiel de l'auvent en novembre 2004, " accentué par l'effet des fortes pluies ", trouve son origine dans la vétusté ; mais qu'il n'est pas soutenu que l'auvent litigieux, " situé au-devant de la toiture du hall d'entrée " et donnant sur la voie publique, assurait la couverture totale de l'immeuble donné à bail et/ ou intéressait l'immeuble dans sa solidité générale ; que cette réparation ne rentre donc pas dans la liste limitative des grosses réparations incombant au bailleur, de sorte qu'elle s'analyse en une réparation réputée locative ; qu'au surplus sur la facture et sur la lettre établies par Christophe Y..., artisan ayant procédé à la réparation de l'auvent, la cause du sinistre n'est pas évoquée et le mot vétusté ne figure pas ; que la SARL CTL HOTELLERIE, à laquelle appartient la charge de la preuve, ne produit aucun autre élément de nature à établir que seule la vétusté est à l'origine du sinistre ; qu'en l'état de ces éléments, la SARL CTL HOTELLERIE sera déboutée de sa demande en paiement, par Marguerite X..., des frais de réfection de l'auvent ; que le jugement déféré sera infirmé en ce qu'il a condamné Madame X... à paiement de la somme de 2. 033, 20 Euros au titre des frais de réparation de l'auvent » ;

ALORS QU'en jugeant que la SARL CTL HOTELLERIE n'apportait aucun élément de nature à établir que seule la vétusté était à l'origine de la chute de l'auvent, en faisant abstraction du fait qu'aucune cause autre que les fortes pluies n'avait été alléguée pour expliquer la chute de l'auvent, du fait que dans le courrier, produit aux débats, de l'artisan ayant procédé à la réfection de l'auvent, celui-ci témoignait avoir dû « changer certains bois de soutien de la toiture » et du fait que l'ensemble des autres pièces produites comme l'ensemble de ses propres constatations témoignaient de la vétusté générale de l'hôtel, parmi lesquelles le pré-rapport d'expertise judiciaire du 28 octobre 1986 attestant du « mauvais état général des menuiseries extérieures » et de ce que les « pièces d'appui, dormant, traverses hautes et basses sont très vétustes et doivent être remplacées », la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1755 du Code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de nîmes
22 juin 2009