

11 mars 2014

Cour de cassation

Pourvoi n° 12-35.273

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2014:C300313

Texte de la décision

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

Joint les pourvois n° P 12-35. 273 et S 13-13. 982 ;

Sur le pourvoi n° P 12-35. 273 :

Vu l'article 613 du code de procédure civile ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que le délai de pourvoi en cassation ne court, à l'égard des décisions par défaut, même pour les parties qui ont comparu devant les juges du fond, qu'à compter du jour où l'opposition n'est plus recevable ;

Attendu que la société X...et Mme X...se sont pourvues en cassation, le 27 décembre 2012 contre l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 27 septembre 2012) rendu par défaut et susceptible d'opposition ; qu'il n'est pas justifié de l'expiration du délai d'opposition à la date de ce pourvoi ;

Que le pourvoi est irrecevable ;

Sur le pourvoi n° S 13-13. 982 :

Sur le premier moyen et le deuxième moyen, pris en ses cinq premières branches, réunis, ci-après annexés :

Attendu qu'ayant relevé que le rapport de l'expert judiciaire comportait une étude précise et détaillée et des conclusions sérieusement motivées, contrairement au rapport de M. Y...portant des appréciations subjectives, sans visite des lieux ni constatation objective et contradictoire, qu'il résultait des constatations techniques de l'expert que les désordres avaient pour origine la transformation par le preneur, en 1999, des locaux du rez-de-chaussée et l'usage fait par lui de ceux du premier étage, loué à usage de préparatoire réserve et bureau et non prévu comme point de vente recevant de la clientèle, ayant contribué à la déformation du plancher, que la société X...n'établissait pas avoir reçu l'autorisation écrite des bailleurs pour procéder aux travaux incluant la démolition d'une cloison située sous celle de la réserve-bureau et ne rapportait pas la preuve d'un lien de causalité entre les désordres et les travaux réalisés en 1976 par les bailleurs au premier étage, la cour d'appel, sans se contredire et répondant aux conclusions prétendument délaissées, a pu en déduire que les bailleurs n'avaient pas manqué à leur obligation de délivrance et que la responsabilité contractuelle de la société X...à leur égard devait être retenue ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les sixième et septième branches du deuxième moyen qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel, par motifs adoptés, a souverainement évalué le préjudice des bailleurs au titre des réparations locatives en tenant compte d'une part de l'absence d'état des lieux d'entrée, d'autre part de l'ancienneté des locaux donnés à bail depuis 1986 ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le quatrième moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

DECLARE IRRECEVABLE le pourvoi n° P 12-35. 273 ;

REJETTE le pourvoi n° S 13-13. 982 ;

Condamne la société X...et Mme X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société X...et Mme X...à payer la somme globale de 3 000 euros aux époux Z...et au syndicat des copropriétaires de la résidence 78 avenue de la Liberté à Golfe Juan ; rejette la demande de la société X...et de Mme X...; rejette la demande de Mme A...;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour la société X...et Mme X..., demanderesse au pourvoi n° S 13-13. 982

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a homologué le rapport d'expertise de M. C... ;

AUX MOTIFS QUE le rapport d'expertise de Monsieur Bernard C... en date du 9 janvier 2009, réalisé au contradictoire des parties procédant à une analyse objective des données de fait, à une étude complète et détaillée des questions posées dans sa mission et retenant des conclusions sérieusement motivées, ne peut être homologué, comme l'a décidé le premier juge, en ce que l'homologation lui conférerait force exécutoire ;

ALORS QUE la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à une absence de motifs ; qu'en confirmant en totalité le jugement, « sauf en ce qu'il a condamné la SNC X...à payer aux époux Z...la somme de 36 223, 50 euros en réparation de leur privation de jouissance » (arrêt p. 7) en son dispositif, soit en ce qu'il avait homologué le rapport d'expertise de M. C..., après avoir relevé, dans ses motifs, que le rapport ne pouvait être homologué, la cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction de motifs, en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a condamné la SNC X...à payer aux époux Z...les sommes de 41. 103 euros en réparation de leur privation de jouissance, de 2. 006, 88 euros pour les travaux de

reprise des désordres (peinture) et de 5. 000 euros en réparation de leur préjudice moral, et, au syndicat des copropriétaires du 78 avenue de la Liberté, la somme de 33. 482, 40 euros au titre des travaux de reprise des désordres ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le rapport d'expertise de Monsieur Bernard C... en date du 9 janvier 2009, réalisé au contradictoire des parties, procédant à une analyse objective des données de fait, à une étude complète et détaillée des questions posées dans sa mission, et retenant des conclusions sérieusement motivées, ne peut être homologué, comme l'a décidé le premier juge, en ce que l'homologation lui conférerait force exécutoire ; qu'en revanche, il doit servir sur le plan technique de support à la décision ; que selon ses constatations techniques, les fissures apparues sur les cloisons de l'étage sont liées à une mise en flexion du plancher en bois du 1er étage, en raison, d'une part, de l'utilisation du local situé à cet étage comme bureau et lieu de stockage de médicament et d'archives et, d'autre part, en raison de la démolition d'une cloison dans l'arrière-boutique, cloison qui se situait sensiblement sous la cloison réserve/ bureau au 1er étage, laquelle a nécessairement contribué à l'apparition de la déformation du plancher, qui a dépassé la tolérance admissible, en compromettant sa stabilité ; qu'il est établi que les travaux impliquant la démolition de la cloison sont intervenus en 1999 et que les désordres se sont manifestés en 2001 ; que la SNC X...ne rapporte pas la preuve qu'elle ait obtenu l'autorisation écrite de ses bailleurs pour procéder aux travaux incluant la démolition de la cloison ; que pour résister aux demandes des époux Z..., la SNC X...prétend que ces derniers ont manqué à leur obligation de délivrance, en invoquant le fait que les locaux à usage de pharmacie n'étaient pas adaptés à leur usage en ce que leurs bailleurs se seraient abstenus d'entretenir ces locaux, lui permettant une exploitation à usage de pharmacie ; que la SNC X...estime que les travaux de confortement du plancher, qui se sont révélés en cours d'exécution du contrat de location, doivent être supportés par les époux Z...en ce qu'ils étaient indispensables à la poursuite de son activité commerciale ; que selon les constatations de l'expert judiciaire, l'origine des désordres prend sa source dans la transformation des locaux du rez-de-chaussée et dans l'usage des locaux du premier étage par le preneur ; que, comme l'a relevé le premier juge, et comme le font justement valoir les époux Z..., il est établi par des attestations (pièces 21 à 23 communiquées par les époux Z...) ainsi que par la teneur du compte rendu n° 2 de l'expert, contenant le point de vue de Mesdames A...et X..., que pendant la durée des travaux du rez-de-chaussée, le premier étage a été utilisé pour recevoir la clientèle ; que cette utilisation, contraire aux clauses du bail, a eu pour effet d'influer sur le plancher ; que postérieurement à la réalisation des travaux, le premier étage loué à usage de préparatoire, de réserve et de bureau a été de nouveau utilisé à cette fin dans des proportions massives, tel que ce fait est démontré par les photographies contenues dans le rapport d'expertise, la SNC ayant été mise dans l'obligation de déménager du mobilier et des archives en raison des risques liés à la flexibilité du plancher, qui présentait un danger ; que ces éléments sont de nature à démontrer une utilisation des locaux du premier étage, en cours d'exécution du contrat de location, comme n'étant pas conforme à la destination, prévue par le bail commercial, qui ne destinait pas le premier étage en tant que point de vente avec réception de la clientèle ; que la SNC X...et Annie X...ne rapportent pas la preuve d'un lien de causalité direct entre les dommages et d'une part, les travaux réalisés au premier étage en 1976, par les bailleurs, et d'autre part l'utilisation normale du premier étage antérieurement à la prise de possession des lieux par la SNC ; que le moyen tiré du manquement à l'obligation de délivrance n'étant pas fondé, le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité de la SNC X...; que Monsieur C... a chiffré le coût des travaux au regard des devis, produits par les époux Z...et établis par la société Bastien Constructions, à la somme de 36. 424, 18 euros TTC, outre les honoraires du Maître d'oeuvre à hauteur de 4. 305, 60 euros TTC ; qu'en constatant que les travaux destinés à remédier aux désordres avaient été exécutés par la copropriété à l'exception des travaux de peinture, c'est très justement que le premier juge a prononcé l'indemnisation des époux Z...à concurrence de la somme de 2. 006, 88 euros TTC au titre de ces travaux ; que par motifs adoptés, le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a retenu l'indemnisation du trouble de jouissance des époux Z..., caractérisé par l'impossibilité de relouer leur fonds pendant une période de 20 mois et 15 jours ; que cependant, il y a lieu de réformer la décision sur le montant de l'indemnisation en prenant pour base de calcul le loyer réactualisé, soit la somme globale de 41. 103 euros (2. 005 euros X 20 + 1. 003 euros (15 jours)) ; que le préjudice matériel allégué correspond à la remise en état des lieux loués et il ne concerne que les rapports locatifs ; que par motifs adoptés, le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu l'indemnisation de ce chef à hauteur de la somme 6. 960, 72 euros ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a alloué une somme de 5. 000 euros aux époux Z...en réparation de leur préjudice moral ; que par motifs adoptés, le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné la SNC X...à indemniser le syndicat des copropriétaires au titre des travaux de reprise des désordres affectant les parties communes et dont il a fait l'avance en recourant à un prêt ; que par motifs adoptés, le jugement sera confirmé sur le seul fondement de l'article 1147 du code civil, en ce qu'il a fait droit à la demande de garantie formulée à l'encontre des deux architectes, leur faute étant caractérisée par la suppression de la cloison devenue porteuse, laquelle a participé à la réalisation du dommage dans la proportion d'un

tiers ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il résulte du rapport d'expertise à l'encontre duquel aucune des parties n'a estimé utile de solliciter l'instauration d'une nouvelle mesure d'instruction, que les désordres affectant le lot appartenant aux époux Z...sont liés à une flexion du plancher en bois du premier étage, et que celle-ci est due d'une part à une surcharge de l'étage qui était à l'origine un appartement et qui a été utilisé comme lieu de stockage et d'archives pour une charge trois fois supérieure à celle d'une habitation ordinaire, et d'autre part à la démolition au rez-de-chaussée de la dernière partie d'une cloison intérieure, située sous une poutre du plancher ; que l'expert attribue les désordres pour deux tiers à la surcharge du plancher de l'étage et pour un tiers à la démolition de la cloison du rez-de-chaussée ; que son évaluation des travaux de confortement pour 41. 973, 62 € TTC n'a pas fait l'objet de contestation ; que s'agissant de la surcharge du plancher, celle-ci ne peut être que le fait du preneur ; que l'allégation que des preneurs précédents aient eux aussi utilisés massivement l'ancien appartement du premier étage est tout à fait inopérante à exonérer le locataire présent au moment de la survenance des désordres, dans la mesure où il a poursuivi si ce n'est amplifié un usage anormal des lieux ; qu'en effet, le bail désigne le premier étage comme « un appartement à usage de préparatoire, bureau et réserves de la pharmacie, composé de trois pièces, cuisine, salle de bain, d'une superficie d'environ 70 m² » ; qu'à l'évidence il s'agissait à l'origine de permettre à l'exploitant de l'officine d'habiter les lieux et de pouvoir y faire ses préparations, de disposer d'un bureau et de réserves ; que l'utilisation faite par la SNC Baltazard-Pouzin, telle qu'elle résulte des différentes attestations produites, a consisté dès le début des travaux en 1999 d'y déménager l'officine, avec accueil de la clientèle, puis une fois le rez-de-chaussée rénové, de réutiliser les lieux pour le stockage de matériels et de médicaments dans des proportions massives, comme l'attestent les photographies prises par l'expert ; que sur un plancher soutenu par des poutres anciennes en bois d'une portée de 7, 45 mètres, cette surcharge prolongée et massive a largement participé à l'apparition des désordres ; qu'elle est bien le fait du preneur, quand bien même d'autres ont pu faire comme lui antérieurement, étant observé que les attestations produites font état de l'absence de désordres dans les années antérieures à 1999-2000 et que la SNC X...affirme de son côté que les fissures sont apparues en 2001 ; que la SNC X...doit être tenue pour responsable dans la proportion des deux tiers des dommages causés aux époux Z...ou à la copropriété ; que Mme A...a admis avoir supprimé une cloison, selon elle non porteuse ; qu'il résulte des investigations de l'expert qu'il a été supprimé la partie restante d'une cloison dans l'arrière-boutique du rez-de-chaussée dont une partie avait été enlevée en 1976, et que cette partie restante, du fait même du fléchissement du plancher du à la surcharge, avait une fonction de soutien étant située sous la cloison entre le bureau et les réserves du premier étage, la poutre implantée à l'aplomb ayant alors perdu son soutènement ; que cette analyse est attestée par le fait que les désordres à l'étage sont importants à l'aplomb de la cloison démolie ; que l'ancienneté de l'immeuble était forcément connue des architectes, lesquels avant de faire procéder à des travaux de réaménagement du rez-de-chaussée auraient dû en tant que professionnels, procéder à toutes vérifications techniques pour déterminer quelles pourraient être les conséquences de la suppression de cette cloison ; que le seul fait que la cloison était apparemment non porteuse en étant vue du rez-de-chaussée est ainsi inopérant à les exonérer, car la seule visite des locaux de l'étage aurait dû les amener à s'interroger sur l'état du plancher à l'aplomb de cette cloison ; qu'au surplus Nelly A...indique elle-même qu'il existait déjà des fissures visibles à l'étage avant travaux, ce qui rend incompréhensible le fait qu'elle n'en ait pas tenu compte ; qu'elle n'hésite pas à affirmer que ces fissures sont apparues selon elle après la démolition de la première partie de la cloison en 1976, ce qui ne l'a pas empêchée de faire procéder à la démolition de la partie restante et qu'il est donc surprenant qu'elle n'ait pas fait cette analyse avant de faire démolir ; qu'ils ne peuvent raisonnablement invoquer la cause étrangère due à la sur-occupation de l'étage, qu'ils connaissaient parfaitement ; que Nelly A...et Michel B...doivent être tenus in solidum à relever et garantir la SNC X..., leur responsabilité résultant de leur action commune en qualité d'architectes sans qu'il soit possible de distinguer la part de chacun ; qu'ainsi, Nelly A...n'est pas fondée à demander à titre subsidiaire que sa part soit limitée à 1/ 6ème ; que l'intervention du syndicat est recevable et bien fondée, aucune des parties n'élevant d'ailleurs de contestation sur ce point ; qu'il est établi que pour assurer la conservation de l'immeuble, le syndicat a avancé le montant des travaux de confortement dont il doit être indemnisé ; que n'ayant pas en définitive à supporter les frais de remise en état qui ont été avancés par la copropriété, les époux Z...ne sont plus recevables à en demander l'allocation dans leur intégralité ; que toutefois, dans la mesure où le syndicat n'a pris à sa charge que les seuls frais de confortement, il reste à réaliser les travaux de peinture évalués par l'expert à la somme de 1. 678 € hors taxes, soit 2. 006, 88 € TTC, somme qui sera réévaluée en fonction de la variation de l'indice BT 01 depuis janvier 2009 jusqu'au jour du présent jugement ; qu'ils sont également recevables à solliciter l'indemnisation du préjudice qui a résulté de l'impossibilité de relouer les locaux après le départ de la SNC Baltazard-Pouzin en 2007, tant du fait de leur état de délabrement et de dangerosité que du fait de la nécessité de laisser les choses en l'état dans l'attente

de l'accomplissement de l'expertise judiciaire ; que la demande portant sur la période postérieure au rapport d'expertise n'apparaît pas fondée, dès lors que dès le dépôt du rapport, les époux Z...avaient la possibilité de solliciter une indemnité provisionnelle et qu'ils se sont contentés de solliciter et d'obtenir du juge de la mise en état le 26 février 2010, soit un an plus tard, l'autorisation de faire les travaux à leurs frais avancés qu'ils ne pouvaient financer, pour finalement laisser le syndicat des copropriétaires en prendre l'initiative ; que les soucis et tracasseries causés par la restitution de locaux très dégradés puis la procédure judiciaire qui s'en est suivie, justifient l'allocation d'une indemnité en réparation de leur préjudice moral pour l'évaluation duquel le tribunal estime disposer d'éléments d'appréciation suffisants pour retenir la somme de 5. 000 € ; qu'il est en outre demandé une somme de 17. 401, 80 € au titre des frais de remise en état de l'ensemble des locaux loués, sur le fondement des obligations locatives et d'un procès-verbal de constat d'huissier de justice du 2 juillet 2007 dressé en présence de Madame X...; que ce constat fait état de l'état de l'absence d'une partie des stores en toile en façade dont il ne reste que les armatures, de traces de dégâts des eaux, d'un mauvais état d'entretien en général du premier étage, ainsi que la présence de divers encombrants laissés par le preneur ; que la réclamation des époux Z...est basée sur un devis de travaux de l'entreprise Bastien du 30 novembre 2008 ; que la SNC X...qui a elle-même produit un procès-verbal de constat d'huissier de justice également dressé le 2 juillet 2007 qui fait état de constatations similaires, n'a cependant développé aucune contestation des prétentions des époux Z...; que le tribunal estime toutefois devoir opérer une réfaction de 60 % du devis de travaux en raison de l'ancienneté des lieux loués depuis 1986 et de l'absence aux débats de l'état des lieux à l'entrée de la SNC ou du preneur aux droits duquel elle est venue, ne pouvant ainsi faire de comparaison valable ; qu'il sera en conséquence mis à la charge de la SNC X...la somme de 6. 960, 72 € au titre de ses obligations locatives de restituer les lieux en bon état ; qu'il n'est pas contesté que le syndicat a fait l'avance des travaux préconisés par l'expert pour la réfection du plancher et pour lesquels il a eu recours à un emprunt ; qu'il justifie que la somme globale intérêts compris qu'il doit ainsi supporter s'élève à 33. 482, 40 € ; qu'il serait inéquitable que la SNC X...soit seule à supporter ces indemnités ; qu'elle en sera relevée et garantie à concurrence d'un tiers par Nelly A...et Michel B..., tenus in solidum ;

1°) ALORS QU'aux termes de la clause du bail du 30 juin 1986, intitulée « ACTIVITE AUTORISEE », « les locaux objet du présent bail seront destinés exclusivement à l'usage de pharmacie » ; que selon l'article intitulé « DESIGNATIONS », les locaux objet du bail étaient notamment constitués d'un premier étage et d'un rez-de-chaussée ; qu'en décidant que la réception de clientèle au premier étage pendant la durée des travaux du rez-de-chaussée constituait une utilisation qui n'était « pas conforme à la destination, prévue par le bail commercial, qui ne destinait pas le premier étage en tant que point de vente avec réception de la clientèle » (arrêt p. 6, § 16), la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du contrat de bail et partant, a violé l'article 1134 du code civil ;

2°) ALORS QUE le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ; que le bailleur ne peut, par le biais d'une clause relative à l'exécution de travaux, s'affranchir de son obligation de délivrer au preneur un local conforme à la destination prévue par le bail ; qu'en l'espèce, en retenant, par des motifs inopérants, que les bailleurs n'avaient pas manqué à leur obligation de délivrer des locaux conformes à la destination prévue par le bail, sans vérifier, comme elle y était pourtant invitée (conclusions des exposantes p. 26 et s.), si les locaux loués étaient adaptés en l'état à l'exercice de l'activité de pharmacie, notamment eu égard à la vétusté de l'immeuble ou au vice de construction du plancher que pointait l'expert C... dans son rapport, dont elle relevait précisément qu'il devait « servir sur le plan technique de support à la décision », la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1720 du code civil, ensemble de l'article 1134 du même code ;

3°) ALORS QUE dans leurs dernières conclusions d'appel (p. 24), la SNC X...et Mme X...faisaient valoir que les travaux, incluant la démolition de la cloison litigieuse, avaient été effectués en 1999 par la SNC X...avec l'accord exprès et avisé des bailleurs qui en avaient même pris une partie à leur charge ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans répondre à ce chef péremptoire des conclusions de la SNC X...et Mme X..., la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE les juges du fond sont tenus d'analyser l'ensemble des éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en cause d'appel, la SNC X...produisait le rapport d'expertise établi par François Y...et faisait valoir que son contenu était de nature à établir l'inaptitude du local loué à servir la destination

convenue ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans analyser ce rapport, même sommairement, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE la responsabilité civile contractuelle de la SNC X... suppose l'existence d'une faute en relation causale avec le préjudice allégué ; qu'en condamnant la SNC X... à réparer l'entier préjudice subi par les consorts Z..., après avoir constaté que celle-ci n'était intervenue que pour deux tiers dans la survenance du dommage, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1147 du code civil ;

6°) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens ; que nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international ; qu'ainsi, lorsque la part de responsabilité de chaque auteur est établie, le patrimoine de chacun ne peut répondre de la dette de réparation qu'à concurrence de sa part de responsabilité ; qu'en condamnant la SNC X... à la réparation de l'entier préjudice subi par les consorts Z... et le syndicat des copropriétaires, alors qu'elle relevait que celle-ci ne devait répondre du dommage qu'à hauteur de deux tiers, la cour d'appel a violé l'article 1er du premier protocole additionnel à la convention européenne des droits de l'Homme et des libertés fondamentales ;

7°) ALORS, EN TOUTE HYPOTHESE, QU'en condamnant la SNC X..., responsable des dommages à hauteur de deux tiers, à réparer l'entier préjudice des époux Z... et du syndicat des copropriétaires, alors que les architectes, déclarés responsables pour un tiers, n'ont été condamnés à relever la SNC X... de sa condamnation que dans cette proportion, la cour d'appel a violé l'article 1er du premier protocole additionnel à la convention européenne des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 14 de ladite convention.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a condamné la SNC X... à payer aux époux Z... la somme de 6. 960, 72 euros au titre des réparations locatives ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE qu'il est en outre demandé une somme de 17. 401, 80 € au titre des frais de remise en état de l'ensemble des locaux loués, sur le fondement des obligations locatives et d'un procès-verbal de constat d'huissier de justice du 2 juillet 2007 dressé en présence de Madame X... ; que ce constat fait état de l'état de l'absence d'une partie des stores en toile en façade dont il ne reste que les armatures, de traces de dégâts des eaux, d'un mauvais état d'entretien en général du premier étage, ainsi que la présence de divers encombrants laissés par le preneur ; que la réclamation des époux Z... est basée sur un devis de travaux de l'entreprise Bastien du 30 novembre 2008 ; que la SNC X... qui a elle-même produit un procès-verbal de constat d'huissier de justice également dressé le 2 juillet 2007 qui fait état de constatations similaires, n'a cependant développé aucune contestation des prétentions des époux Z... ; que le tribunal estime toutefois devoir opérer une réfaction de 60 % du devis de travaux en raison de l'ancienneté des lieux loués depuis 1986 et de l'absence aux débats de l'état des lieux à l'entrée de la SNC ou du preneur aux droits duquel elle est venue, ne pouvant ainsi faire de comparaison valable ; qu'il sera en conséquence mis à la charge de la SNC X... la somme de 6. 960, 72 € au titre de ses obligations locatives de restituer les lieux en bon état ;

ALORS QU'en décidant que la somme de 6. 960, 72 euros devait être mise à la charge de la SNC X... au titre de ses obligations locatives, tout en constatant l'absence d'état des lieux lors de l'entrée en jouissance du preneur et l'impossibilité consécutive de faire une « comparaison valable », la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations au regard de l'article 1731 du code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré Annie X... et la SNC X... infondés en leurs demandes d'indemnisation au titre de différents préjudices, économiques et moral ;

AUX MOTIFS QUE la responsabilité de la SNC X...dans la réalisation des désordres étant démontrée, cette personne morale et Annie X...ne sont pas fondées à requérir la condamnation des bailleurs à les indemniser au titre des différents préjudices qu'elles allèguent ;

1°) ALORS QUE la cassation à intervenir sur le deuxième moyen emportera l'annulation, par voie de conséquence, de la disposition critiquée par le cinquième moyen, qui en constitue la suite, en application de l'article 624 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE la responsabilité de Madame Annie X...ne se confond pas avec celle de la SNC X...; qu'en déduisant de la responsabilité de la SNC X...que Madame Annie X...n'était pas fondée à demander l'indemnisation de son préjudice moral, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, par refus d'application ;

3°) ALORS QU'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail ; qu'en déboutant la SNC X...de ses demandes d'indemnisation, sans rechercher, ainsi qu'elle y était expressément invitée (conclusions pp. 27 et s.), si les désordres ne trouvaient pas également leur cause dans un vice de construction du plancher, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1721, alinéa 2, du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel d'aix-en-provence
27 septembre 2012