18 juin 2014
Cour de cassation
Pourvoi n° 11-26.856

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2014:C300831

Texte de la **décision**

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

Donne acte à M. X... agissant ès qualités de mandataire liquidateur de la reprise de l'instance engagée par la société Rive gauche hôtel ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que les conclusions du 29 avril 2011 ayant été déposées avant la clôture prononcée le 3 mai 2011, sans que la société Rive gauche hôtel en demande le rejet, la cour d'appel a, à bon droit, statué au vu de ces conclusions ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé la gravité des manquements de la société Rive gauche hôtel caractérisés par le défaut persistant d'exécution des travaux nécessaires pour mettre fin aux désordres, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi ;
Condamne la société Rive gauche hôtel et M. X..., ès qualités aux dépens ;
Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Rive gauche hôtel et M. X..., ès qualités ; les condamne à payer la somme globale de 3 000 euros aux consorts Y... et à Mme Z... ;
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit juin deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt
Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société Rive gauche hôtel et M. X..., ès qualités.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR statué au vu des conclusions déposées par les consorts A... Y... le 29 avril 2011, après l'ordonnance de clôture rendue le 27 avril 2001, et d'AVOIR prononcé la résiliation du bail renouvelé, d'AVOIR ordonné l'expulsion de la société RIVE GAUCHE HOTEL des lieux qu'elle occupe dans le délai de six mois à compter de la signification de l'arrêt au besoin avec le concours de la force publique, d'AVOIR dit que les effets et objets mobiliers de la société RIVE GAUCHE HOTEL et de tout occupant de son chef seraient en tant que de besoin séquestrés dans un garde-meubles à ses frais, risques et périls, d'AVOIR condamné la société RIVE GAUCHE HOTEL à payer jusqu'à son départ effectif une indemnité mensuelle d'occupation hors taxes et hors charges de 6000 euros par mois, d'AVOIR débouté la société RIVE GAUCHE HOTEL de sa demande en remboursement des frais engagés par elle pour la réfection des colonnes eau chaude et eau froide et de ventilation de la sous station de chauffage urbain, d'AVOIR fixé le prix du loyer du bail renouvelé à compter du 1er décembre 2007 à la somme de 59.392 euros par an hors taxes et hors charges et d'AVOIR dit que les intérêts au taux légal sur les arriérés de loyer sont dus à compter de l'arrêt ;

AUX MOTIFS QUE « il importe de statuer d'abord sur la demande incidente des consorts Y... A... en résiliation du bail, étant précisé que leur demande en fixation du loyer du bail renouvelé qualifiée par eux de subsidiaire est en réalité la réponse à la demande principale de la société RIVE GAUCHE HOTEL sur laquelle la Cour devra statuer dès lors que les parties, d'accord sur le renouvellement du bail au 1er décembre 2007, s'opposent sur le prix du loyer ; que les consorts Y... A... demandent du reste de leur allouer les intérêts sur les arriérés de loyer du bail renouvelé, ce qui impliqué qu'il soit statué sur le prix du loyer » (arrêt p. 5, al. 3) ;

QUE « les consorts Y... A... relèvent cependant que postérieurement à ce constat de l'architecte mandaté par la société RIVE GAUHCE HOTEL, la commission de sécurité de la Préfecture de police a effectué le 20 janvier 2011 une visite des lieux et mis en évidence l'insuffisance des règles de sécurité, notamment la grande vétusté des installations électriques non vérifiées, l'absence d'isolement de la cage d'escalier et des locaux à risques (local poubelles, machinerie d'ascenseur, lingerie du 6ème étage, local CPCU), l'absence de vérification par un organisme agréé de l'ascenseur, l'impossibilité d'ouvrir les deux ventaux de l'issue accessoire donnant sur la rue, l'absence de réalisation des mesures précédemment prescrites en 2006 et rappelées en 2009, l'absence de plan d'intervention de sorte que ladite commission a émis un avis défavorable à la poursuite de l'activité, enjoignant au gérant de l'établissement de procéder :

- dans le délai d'un mois à l'isolation des locaux à risques, à l'amélioration du local CPCU en sous-sol, l'usage de l'ascenseur étant interdit,
- dans le délai de deux mois, au dépôt d'un dossier de mise en sécurité de l'établissement comportant isolement de la cage d'escalier, mise en place d'un éclairage de sécurité, de détection automatique d'incendie et à la vérification des installations électriques et de l'ascenseur.

Si la société RIVE GAUCHE HOTEL justifie avoir fait procéder à la vérification des installations électriques et de l'ascenseur qu'elle a été autorisée à remettre en service, elle ne justifie en revanche pas de l'amélioration de la ventilation du local chaufferie ni avoir, comme l'indiquait son architecte, contacté la CPCU pour une assistance technique alors qu'elle disposait depuis 1982 suivant lettre d'architectes qui lui a été adressée à cette époque d'indications techniques précises permettant la réalisation de la ventilation.

Elle ne justifie pas davantage avoir mis en oeuvre ou demandé un délai pour la mise en oeuvre des autres mesures préconisées par la commission de sécurité de la Préfecture et notamment l'établissement d'un dossier concernant les mesures de sécurité et ce alors que son architecte Monsieur B... dans une note du 4 mars 2011 consécutive à la visite de la commission de sécurité indiquait que le dossier devait être déposé avant début mai 2011 auprès de la Préfecture de police.

Ainsi, et alors que l'exécution partielle par la société RIVE GAUCHE HOTEL de ses obligations n'est pas volontaire puisqu'elle ne constitue que l'exécution d'une décision judiciaire exécutoire, ladite société n'a pas complètement exécuté tant les travaux mis à sa charge par le jugement que ceux préconisés ultérieurement par la commission de sécurité, sans justifier des raisons de sa carence.

Elle est mal fondée à invoquer qu'elle peut bénéficier d'un délai jusqu'au 1° février 2015 pour mettre en oeuvre les mesures de sécurité préconisées par la Préfecture alors qu'il s'agit de mesures contraignantes qui, à défaut d'être réalisées par l'exploitant, peuvent être exécutées d'office par l'administration en application de l'article L. 123-3 du Code de la construction et pour lesquelles la société n'a sollicité aucun sursis à exécution » (arrêt p. 6, antépénultième à P. 7, al. 4) ;

ALORS QU'après l'ordonnance de clôture, aucune conclusion ne peut être déposée ni aucune pièce produite aux débats, à peine d'irrecevabilité prononcée d'office ; qu'en statuant, en l'espèce, au vu de conclusions signifiées par les consorts Y...-A... le 29 avril 2011, après l'ordonnance de clôture intervenue le 27 avril 2011, la Cour d'appel a violé l'article 783 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR prononcé la résiliation du bail renouvelé, d'AVOIR ordonné l'expulsion de la société RIVE GAUCHE HOTEL des lieux qu'elle occupe dans le délai de six mois à compter de la signification de l'arrêt au besoin avec le concours de la force publique, d'AVOIR dit que les effets et objets mobiliers de la société RIVE GAUCHE HOTEL et de tout occupant de son chef seraient en tant que de besoin séquestrés dans un garde-meubles à ses frais, risques et périls et d'AVOIR condamné la société RIVE GAUCHE HOTEL à payer jusqu'à son départ effectif une indemnité mensuelle d'occupation hors taxes et hors charges de 6000 € par mois ;

AUX MOTIFS QUE « Sur la demande de résiliation du bail :

La société RIVE GAUCHE HOTEL fait valoir que les bailleurs lui reprochent des faits qui, pour certains, remontent à plus de vingt ans puisque la station de chauffage urbain existait déjà en 1982, que les bailleurs tenus informés des dégâts des eaux à chaque fois et pour la première fois en 1997 ne peuvent demander la résiliation du bail pour des manquements commis au cours du bail expiré alors qu'ils ont accepté le renouvellement du bail tant en 1999 qu'en 2007, soit bien après tous les sinistres survenus ces dernières années ;

Il importe de rappeler que l'immeuble dans lequel est exploité l'hôtel se compose d'un rez-de-chaussée sur caves et six étages, la quasi-totalité de l'immeuble à concurrence de 88% étant occupée par la SARL RIVE GAUCHE HOTEL, à l'exclusion de la moitié du rez-de-chaussée et du tiers du premier étage lesquels sont loués à la SARL HERVE LORGERE ;

A compter de juillet 1997 ont eu lieu, à raison d'un par an en moyenne, à l'exclusion des années 1999, 2011, 2003 et 2004, des dégâts des eaux, soit onze au total à la date du rapport de l'expert ;

Analysant l'origine des désordres, l'expert désigné a clairement fait apparaître un défaut d'étanchéité tant des sols des chambres 2E et 2F que de l'ensemble des canalisations eau chaude, eau froide et eaux usées étaient à l'origine des dégâts des eaux et des désordres causés aux locaux de la SARL HERVE LORGERE ;

Il est également constaté que le défaut d'étanchéité des sols et des équipements sanitaires installés « de façon approximative », sans respect des règles de l'art et de la réglementation étaient à l'origine des désordres causés dans l'hôtel lui-même par les dégâts des eaux ;

Il est enfin pointé le défaut de ventilation du local de chauffage urbain favorisant une accumulation de chaleur s'étendant vers les locaux voisins ;

La société RIVE GAUCHE HOTEL n'a pas été en mesure de présenter à l'expert des devis ou factures concernant les aménagements et installations sanitaires qu'elle a fait réaliser dans les lieux et n'a pas justifié avoir procédé, selon le rapport de l'expert qui n'est pas démenti sur ce point, à aucune réparation jusqu'à une date récente, propre à mettre un terme aux nombreux dégâts des eaux susceptibles par leur répétition de causer des graves dommages à la structure bois de l'immeuble ;

L'expert a souligné la désinvolture dont a fait preuve la société RIVE GAUCHE HOTEL pendant l'exécution de la mesure d'instruction en ne répondant à aucune de ses demandes concernant la production des factures de travaux ou d'entretien ;

Dans ces conditions, il ne peut être opposé aux bailleurs qu'ils sont irrecevables à invoquer des manquements antérieurs aux renouvellements du bail tant en 1999 qu'en 2007 alors que seule l'expertise judiciaire qu'ils ont sollicitée et qui a été déposée en février 2009 leur a permis de prendre la mesure de la réalité des manquements du preneur à ses obligations d'entretien et de réparation, peu important qu'ils aient été prévenus de la survenance des dégâts des eaux dont ils n'étaient pas à même d'apprécier si ceux-ci avaient pour origine un manquement de la société RIVE GAUCHE HOTEL à ses obligations ;

Contrairement à ce que soutient la SARL RIVE GAUCHE HOTEL, les travaux afférents non seulement à l'étanchéité des sols et des équipements sanitaires dont elle admet qu'ils sont à sa charge, mais également ceux afférents aux canalisations EC, EF et EU et les coffrages subséquents ainsi que les travaux de ventilation du local chauffage lui incombent dans la mesure où il ne s'agit pas de travaux qui intéressent la solidité et la structure même de l'immeuble mais sont utiles à son maintien permanent en bon état ;

En conséquence sont à la seule charge de la société RIVE GAUCHE HOTEL qui ne le conteste pas les travaux de réfection de l'étanchéité des sols et équipements sanitaires mais également ceux de réfection des colonnes d'eau montantes et descendantes à concurrence de la surface occupée par ladite locataire soit 88% ainsi que ceux concernant la ventilation

du local de chauffage ;
Les manquements de la locataire sont suffisamment établis par les constatations de l'expert quant au non-respect des règles de l'art et de la réglementation dans la mise en oeuvre des aménagements et installations sanitaires, aggravés par la désinvolture dont a fait preuve la société RIVE GAUCHE HOTEL lors de la mesure d'expertise ;
Toutefois la société RIVE GAUCHE HOTEL produit un rapport d'architecte en date du novembre 2010 indiquant que les travaux préconisés par l'expert pour mettre fin aux désordres et tels qu'ordonnées par le jugement ont été, en ce qui concerne la réfection des colonnes d'eaux et recyclages exécutés, seule restant à effectuer une trappe de visite pour permettre d'accéder aux canalisations de traversée du premier étage, que les travaux de ventilation de la chaufferie ont été entrepris mais sont encore insuffisants, contact étant pris avec la CPCU pour une assistance technique, que l'étanchéité de toutes les salles de bain a été refaite (sauf les A et B dont l'étanchéité avait été réalisée en 2004 sous le contrôle d'un architecte) ;
Les consorts Y...
A... relèvent cependant que postérieurement à ce constat de l'architecte mandaté par la société RIVE GAUCHE HOTEL, la commission de sécurité de la Préfecture de police a effectué le 20 janvier 2011 une visite des lieux et mis en évidence l'insuffisance des règles de sécurité, notamment la grande vétusté des installations électriques non vérifiées, l'absence d'isolement de la cage d'escalier et des locaux à risques (local poubelles, machinerie d'ascenseur, lingerie du 6ème étage, local CPCU), l'absence de vérification par un organisme agréé de l'ascenseur, l'impossibilité d'ouvrir les deux ventaux de l'issue accessoire donnant sur la rue, l'absence de réalisation des mesures précédemment prescrites en 2006 et rappelées en 2009, l'absence de plan d'intervention de sorte que ladite commission a émis un avis défavorable à la poursuite de l'activité, enjoignant au gérant de l'établissement de procéder :
- dans le délai d'un mois à l'isolation des locaux à risques, à l'amélioration du local CPCU en sous-sol, l'usage de l'ascenseur étant interdit,
- dans le délai de deux mois, au dépôt d'un dossier de mise en sécurité de l'établissement comportant isolement de la cage d'escalier, mise en place d'un éclairage de sécurité, de détection automatique d'incendie et à la vérification des installations électriques et de l'ascenseur.
Si la société RIVE GAUCHE HOTEL justifie avoir fait procéder à la vérification des installations électriques et de l'ascenseur qu'elle a été autorisée à remettre en service, elle ne justifie en revanche pas de l'amélioration de la ventilation du local chaufferie ni avoir, comme l'indiquait son architecte, contacté la CPCU pour une assistance technique alors qu'elle disposait depuis 1982 suivant lettre d'architectes qui lui a été adressée à cette époque d'indications techniques précises permettant la réalisation de la ventilation.
Elle ne justifie pas davantage avoir mis en oeuvre ou demandé un délai pour la mise en oeuvre des autres mesures préconisées par la commission de sécurité de la Préfecture et notamment l'établissement d'un dossier concernant les mesures de sécurité et ce alors que son architecte Monsieur B... dans une note du 4 mars 2011 consécutive à la visite de la commission de sécurité indiquait que le dossier devait être déposé avant début mai 2011 auprès de la Préfecture de police.
Ainsi, et alors que l'exécution partielle par la société RIVE GAUCHE HOTEL de ses obligations n'est pas volontaire puisqu'elle ne constitue que l'exécution d'une décision judiciaire exécutoire, ladite société n'a pas complètement exécuté tant les travaux mis à sa charge par le jugement que ceux préconisés ultérieurement par la commission de sécurité, sans justifier des raisons de sa carence.
Elle est mal fondée à invoquer qu'elle peut bénéficier d'un délai jusqu'au 1er février 2015 pour mettre en oeuvre les mesures de sécurité préconisées par la préfecture alors qu'il s'agit de mesures contraignantes qui, à défaut d'être réalisées par l'exploitant, peuvent être exécutées d'office par l'administration en application de l'article L. 123-3 du Code de la construction et pour lesquelles la société n'a sollicité aucun sursis à exécution.
En conséquence, la gravité des manquements de la société RIVE GAUCHE HOTEL établis par les constatations expertales concernant les contraventions aux règles de l'art et à la réglementation, est- elle caractérisée tant en raison de la durée des désordres dont la Société RIVE GAUCHE HOTEL a été à l'origine et de la désinvolture dont elle a fait preuve pendant la mission d'expertise que surtout du défaut d'exécution persistant de l'ensemble des travaux ordonnés par le jugement pour mettre fin à ces désordres ;
Il y a lieu en conséquence d'ordonner la résiliation du bail et l'expulsion de la société Rive Gauche Hôtel des lieux loués » ;
1°) ALORS QUE les violations contractuelles commises au cours du bail expiré ne peuvent être invoquées à l'appui d'une demande en résiliation du bail renouvelé ; qu'en prononçant la résiliation du bail au vu des « manquements de la société Rive Gauche Hôtel établis par les constatations expertales concernant les contraventions aux règles de l'art et à la

réglementation », en considérant « il ne peut être opposé aux bailleurs qu'ils sont irrecevables à invoquer des manquements antérieurs aux renouvellements du bail tant en 1999 qu'en 2007 alors que seule l'expertise judiciaire qu'ils ont sollicitée et qui a été déposée en février 2009 leur a permis de prendre la mesure de la réalité des manquements du preneur à ses obligations d'entretien et de réparation, peu important qu'ils aient été prévenus de la survenance des dégâts des eaux dont ils n'étaient pas à même d'apprécier si ceux-ci avaient pour origine un manquement de la société RIVE GAUCHE HOTEL à ses obligations » (arrêt p. 6, al. 1er), la Cour d'appel a violé l'article 1184 du Code civil ;

2°) ALORS QUE la résiliation judiciaire ne peut être prononcée par le juge qu'en raison d'un manquement d'une partie à ses obligations contractuelles ; qu'en se fondant sur la prétendue « désinvolture dont l'exposante aurait fait preuve pendant la mission d'expertise » (arrêt p. 7, al. 5), pour prononcer la résiliation du contrat de bail, bien qu'une telle attitude ne constitue la violation d'aucune obligation issue du contrat de bail, la Cour d'appel a violé l'article 1184 du Code civil.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris
7 septembre 2011