

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 17 novembre 2021

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 790 F-D

Pourvoi n° S 20-10.100

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 NOVEMBRE 2021

M. [L] [S], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° S 20-10.100 contre l'arrêt rendu le 12 novembre 2019 par la cour d'appel de Bordeaux (4e chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Alaser, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les six moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Andrich, conseiller, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. [S], de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Alaser, après débats en l'audience publique du 5 octobre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Andrich, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 12 novembre 2019), M. [S] a consenti à la société Alaser un bail commercial qui a pris fin le 31 décembre 2014 par l'effet du congé régulier de la locataire.
2. M. [S] a, ensuite, assigné la société Alaser en paiement de diverses sommes au titre de loyers ou d'indemnités d'occupation et en remboursement de travaux de remise en état.

#### Examen des moyens

Sur les premier, deuxième, troisième, cinquième moyens et sur le quatrième moyen, pris en sa première branche, ci-après annexés

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le quatrième moyen , pris en sa seconde branche

#### Enoncé du moyen

4. M. [S] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en remboursement de la somme de 1913,60 euros de réparation du portail mis à terre en juin 2012 par la manoeuvre d'un poids lourd qui a aussi détruit la murette, alors « que le contrat de bail dans son article 7 impose au preneur, qui doit répondre des dégradations ou des pertes qui se produisent pendant sa jouissance, la charge de l'entretien des « fermetures, vitreries, rideaux de fer [ ] clôtures » ; qu'en rejetant la demande de remboursement de la facture de réparation du portail au motif inopérant que le bailleur ne prouvait pas qu'il n'était pas assuré ou ne justifiait pas avoir déclaré le sinistre à son assureur, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable au litige, ensemble l'article 1732 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

Vu l'article 1732 du code civil :

5. Il résulte de ce texte que le locataire commercial, à moins que le bail n'en dispose autrement, répond des dégradations ou des pertes qui surviennent pendant sa jouissance.

6. Pour rejeter la demande du bailleur en remboursement de la somme de 1913,60 euros, l'arrêt retient que, si cette somme a été acquittée par M. [S] le 31 octobre 2012, c'est parce qu'il a refusé de faire connaître le nom de son assureur pour permettre une expertise amiable et n'a jamais justifié avoir régularisé auprès de son assurance la déclaration de sinistre qui aurait permis d'exercer un recours contre le responsable et qu'il ne justifié pas que la murette n'était pas assurée.

7. En statuant ainsi, alors que le bail obligeait le preneur à rendre les lieux en bon état de réparations locatives, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

#### Portée et conséquences de la cassation

Vu l'article 624 du code de procédure civile :

8. Selon ce texte, la portée de la cassation est déterminée par le dispositif de l'arrêt qui la prononce. Elle s'étend également à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

9. La cassation prononcée sur le quatrième moyen entraîne, par voie de conséquence, l'annulation de la disposition critiquée par le sixième moyen.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de M. [S] en condamnation de la société Alaser au paiement de la somme de 1913,60 euros et en ce qu'il condamne M. [S] à payer à la société Alaser la somme de 3 658,78 euros, représentant le montant du dépôt de garantie, l'arrêt rendu le 12 novembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux autrement composée ;

Condamne la société Alaser aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Alaser et la condamne à payer à M. [S] la somme de 3 000 euros ;

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 dix-sept novembre deux mille vingt et un.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. [S]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande en paiement d'un arriéré de loyers au titre de l'indexation ;

AUX MOTIFS QUE la première demande se fonde sur le défaut d'indexation du loyer pour les années 2012 et 2013, indexation que le bailleur chiffre à 708 euros mensuels en 2012 et 886 euros en 2013. L'intimée, si elle ne conteste pas le principe de l'indexation annuelle du loyer prévu au contrat de bail, oppose qu'un loyer complémentaire aussi important ne peut correspondre simplement à un simple ajustement au titre de l'application de l'indice contractuel. [ ] la société Alaser, qui s'est acquitté en 2012 d'un loyer mensuel de 2.864 dont l'indexation a été régularisée le 4 janvier 2013 par un chèque de 708 euros, puis de 2.923 euros de janvier à novembre 2013 et de 2.932,80 euros de janvier à novembre 2014 (pièce 58 de l'appelant) est donc fondée à soutenir qu'elle n'est redevable d'aucun arriéré. Le jugement qui a rejeté cette demande sera donc confirmé ;

ALORS QUE le contrat forme la loi des parties ; que la cour d'appel a constaté qu'était contractuellement prévue une indexation du loyer ; qu'en rejetant la demande en fixation et en paiement des arriérés dus au titre de cette indexation, tout en constatant que le principe de l'indexation annuelle n'était pas contesté par la société Alaser et qu'en 2012 ( 2864+ 53 = 2923) et en 2013, le même loyer de 2923 euros a été payé, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, devenu les articles 1103 et 1193 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande du bailleur, Monsieur [S], relative au paiement de la part de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères incombant au preneur ;

AUX MOTIFS QUE Monsieur [S], au visa de l'article 4 du contrat de bail (« le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville ( ) dont les locataires sont ordinairement tenus ( ) dont la taxe d'enlèvement ménagères calculées au prorata de la surface occupée sur justification »), réclame par ailleurs à la société Alaser le paiement d'une somme de 8.439 euros TTC (3708 euros+ 4731 euros) au titre de la taxe foncière des années 2011 et 2012. Il ressort des avis d'imposition produits par ses soins que la taxe foncière s'élevait pour 2011 à 4.448 euros dont 679 euros de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et pour 2012 à 4.621 euros dont 691 euros de taxe d'enlèvement des ordures ménagères (ses pièces 30 et 31). La société Alaser a vainement sollicité des explications sur ces montants en contestant notamment la surface retenue les 2/3, soit une surface plus importante que l'assiette du bail), se déclarant prête à s'acquitter des sommes dues pour une surface de 51% (2.200 sur 2.492 ses pièces 5 et 6), ce à quoi le bailleur, renversant la charge de la preuve telle qu'instaurée par le bail, lui a demandé de lui « prouver que son utilisation était inférieure à 2.686 m<sup>2</sup> ». Il apparaît par ailleurs que les sommes réclamées représentaient 66 % non pas du montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, mais de celui de la taxe foncière qu'aucune stipulation du bail n'autorisait à mettre à la charge du locataire. L'appelant persistant dans ses demandes erronées et injustifiées en dépit des réclamations réitérées depuis 2012 de l'intimée, il y a lieu de confirmer le jugement qui a rejeté la demande en l'absence de justificatifs ;

1°) ALORS QUE le juge ne peut refuser de statuer sur ce qui lui est demandé sous peine de commettre un déni de justice ; qu'en refusant de déterminer la part de la taxe des ordures ménagères qui incombait au locataire après avoir visé la clause du contrat prévoyant cette obligation et constaté que la société Alaser, locataire, était disposée à s'acquitter de la somme pour une surface de 51%, la cour d'appel, qui devait trancher la demande dont elle était saisie, a violé l'article 4 du code civil ;

2°) ALORS QUE les juges ne peuvent dénaturer les termes du litige ; que les parties s'accordaient sur l'obligation du preneur de payer la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour les lieux loués tout en s'opposant sur la surface au regard de laquelle elle devait être calculée, la société Alaser acceptant toutefois de s'acquitter des sommes dues pour une surface de 51% ; qu'en rejetant dans sa totalité la demande en paiement exprimée à ce titre, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige et violé l'article 4 du code de procédure civile.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté les demandes en paiement des factures du 12 mai 2006, 20 mars 2004 et 27 août 2004 ;

AUX MOTIFS QUE l'intimée est cependant fondée à faire valoir qu'en application de l'article 2224 du code civil, la demande en paiement de la somme de 4.604,60 euros formée en 2013 au titre de la facture en date du 12 mai 2006 relative au rideau métallique (pièce 12 de l'appelant) est prescrite, comme celle de 412,62 euros au titre de la facture des réparations portant sur la porte coulissante du hangar en date du 20 mars 2004 (pièce 40 de l'appelant) et celle de 5.453,7 euros au titre de la facture du 27 août 2004 concernant le revêtement bi-couche (pièce 13 de l'appelant), pour lesquelles il n'est justifié d'aucune interpellation préalable ; [ ] que le jugement qui a débouté M. [S] de ces demandes sera confirmé ;

1°) ALORS QUE la motivation d'une décision doit établir l'impartialité de la juridiction ; qu'en se bornant à reprendre les conclusions de la société Alaser et confirmer le jugement sans motivation propre, la Cour d'appel s'est contentée d'une apparence de motivation et a violé l'article 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 455 Code de procédure civile ;

2°) ALORS QU' une créance se prescrit par cinq ans ; que la prescription des créances civiles étaient auparavant de 30 ans ; que les dispositions de la loi n°2008-561 qui réduisent la durée d'une prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du 19 juin 2008, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure ; que les factures de Monsieur [S], en date des 12 mai 2006, 20 mars 2004 et 27 août 2004, n'étaient pas prescrites le 19 juin 2008 au regard de la prescription trentenaire ; que l'action de Monsieur [S] en paiement de ces créances a été engagée le 30 avril 2013, soit moins de 5 ans après le 19 juin 2008 ; que cette action n'était donc pas prescrite ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil, ensemble l'article 26 de la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 ;

3°) ALORS QUE l'envoi d'une mise en demeure préalable ne constitue une condition de recevabilité ni de l'action ni de la demande ; qu'en outre, une demande en justice vaut mise en demeure ; qu'en rejetant la demande de paiement des factures présentée par Monsieur [S] en raison de l'absence d'interpellation préalable, la cour d'appel a violé l'article 1139 du code civil dans sa version applicable au litige.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande en paiement de la facture du 31 octobre 2012 en réparation du portail mis à terre par la manoeuvre d'un poids lourd ;

AUX MOTIFS QUE l'intimée est cependant fondée à faire valoir que [ ] si Monsieur [S] s'est acquitté le 31 octobre 2012 de la facture de 1.913,6 euros de réparation du portail mis à terre en juin 2012 par la manoeuvre d'un poids lourd qui a aussi décrit une murette, c'est parce qu'il a refusé de faire connaître le nom de son assureur pour permettre une expertise amiable et n'a jamais justifié avoir régularisé auprès de son assurance la déclaration de sinistre qui aurait permis d'exercer un recours contre le transporteur responsable ; qu'il soutient que la murette n'était pas assurée mais n'en justifie pas, que cette somme, si elle n'a pas vocation à rester à sa charge, n'incombe pas davantage au preneur qui a quant à lui fait une déclaration de sinistre [ ] le jugement qui a débouté Monsieur [S] de ces demandes sera confirmé ;

1°) ALORS QUE la motivation d'une décision doit établir l'impartialité de la juridiction ; qu'en se bornant à reprendre les conclusions de la société Alaser et à confirmer le jugement sans motivation propre, la Cour d'appel s'est contentée d'une apparence de motivation et a violé l'article 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 455 Code de procédure civile ;

2°)ALORS QUE le contrat de bail dans son article 7 impose au preneur,qui doit répondre des dégradations ou des pertes qui se produisent pendant sa jouissance, la charge de l'entretien des « fermetures, vitreries, rideaux de fer [ ] clôtures » ; qu'en rejetant la demande de remboursement de la facture de réparation du portail au motif inopérant que le bailleur ne prouvait pas qu'il n'était pas assuré ou ne justifiait pas avoir déclaré le sinistre à son assureur, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable au litige, ensemble l'article 1732 du code civil.

#### CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté les demandes en paiement relatives aux travaux de remise en état réalisés postérieurement au bail, incluant la destruction de la dalle en béton installée par le locataire et des travaux de revêtement du sol ;

AUX MOTIFS QUE l'intimée est cependant fondée à faire valoir que [ ] la somme de 36.253,67 euros TTC se fonde sur des travaux d'envergure et des interventions postérieures non seulement à son départ des lieux, mais aussi à l'entrée dans les lieux de la société Eiffage qui a pris sa suite en août 2015 (pièces 45, 47, 48, 52 et 53) dont il n'est pas établi qu'ils ont été rendus nécessaires par des détériorations qui lui sont imputables alors que si elle reconnaît n'avoir pas pu terminer le rebouchage et la mise à niveau du terrain, le bailleur en ayant contesté la qualité, elle est fondée à opposer que les dépenses et travaux décidés unilatéralement par l'appelant, sans aucune consultation ni d'elle ni d'un expert, couvrant la totalité de la structure et non seulement la surface de parking donnée à bail, lui sont totalement inopposables ; qu'en tout état de case Monsieur [S] ne peut justifier d'un quelconque préjudice compte tenu des termes du nouveau bail dont il ne ressort pas qu'il a été dans l'obligation de louer les locaux à moindre prix [ ] le jugement qui débouté Monsieur [S] de ces demandes sera confirmé.

AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE la société Alaser a donné congé à Monsieur [S] par acte d'huissier du 26 juin 2014 à effet au 31 décembre 2014. Dans ce cas un état des lieux contradictoire a été établi entre les parties le 31 décembre 2014 au terme duquel Monsieur [S] n'a procédé à aucune observation, hormis le fait qu'il souhaitait que la dalle en béton située à l'extérieur du bâtiment soit tronçonnée sur sa longueur pour permettre l'évacuation des eaux. En outre, le 18 février 2015, monsieur [S] se présentait à l'étude de l'huissier ayant procédé à l'état des lieux pour se faire restituer les clefs du bâtiment dont s'agit et déclarait valider irrévocablement par cette demande le principe de la fin du bail conclu avec la société Alaser à la date du constat d'état des lieux de sortie effectué le 31 décembre 2014. Dès lors

Monsieur [S] ne peut évoquer l'installation dans les locaux donnés à bail à la société Alaser d'une cuve contenant de l'azote sans automatisation et la dangerosité de cette installation, alors qu'il a reconnu lors de la remise des clefs le 18 février 2015 que le bail était à son terme qu'il n'a formulé aucune observation sur ce point lors de l'état des lieux de sortie et qu'il ne justifie pas que cette installation aurait été retirée par ses soins. De même s'agissant des demandes portant sur la pose d'un enrobé sur l'intégralité de la surface des lieux avancée par Monsieur [S], il convient de relever que celui-ci ne rapporte pas la preuve que cette opération ait été réalisée après le départ de la société Alaser, s'il verse une facture pour une opération de goudronnage réalisée le 27 août 2004 il ne justifie pas les conditions de mise en oeuvre de cette opération et ne s'explique pas sur la prescription soulevée par la société Alaser. En outre, si Monsieur [S] verse au débat une facture établie par la société Saramite pour un montant de 22.534,17 euros sur laquelle il aurait versé la somme de 12.407,47 euros à titre de provision, pour des travaux d'aménagement du site, il convient de relever sur ce point que Monsieur [S] ne justifie en aucune façon de la nécessité de procéder à ces travaux, ni qu'ils étaient la conséquence d'un comportement fautif du premier, compte tenu des termes de l'état des lieux de sortie ;

1°) ALORS QUE la motivation d'une décision doit établir l'impartialité de la juridiction; qu'en se bornant à reprendre les conclusions de la société Alaser et confirmer le jugement sans motivation propre, la Cour d'appel s'est contentée d'une apparence de motivation et a violé l'article 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 455 Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le juge ne peut refuser de statuer sur ce qui lui est demandé sous peine de commettre un déni de justice ; que la société Alaser reconnaissait n'avoir pas terminé la remise en état des lieux lui incombant en ne terminant pas le rebouchage et la mise à niveau du terrain ; qu'en rejetant en totalité la demande de paiement des travaux de remise en état au motif que la somme demandée couvrirait plus que ces travaux, la cour d'appel, à laquelle il appartenait de fixer la partie de cette somme représentant les travaux incombant au preneur, a violé l'article 4 du code civil ;

3°) ALORS QUE le contrat prévoyait dans son article 7 que « le preneur s'oblige à entretenir les lieux loués et les rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives et d'entretien de toute nature » ; que la cour d'appel a constaté que la société Alaser reconnaissait n'avoir pas terminé la remise en état des lieux en ne terminant pas le rebouchage et la mise à niveau du terrain ; qu'en rejetant totalement la demande de Monsieur [S] de paiement des travaux de remise en état des lieux loués par la société Alaser, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses constatations et a violé l'article 1134 du code civil ancien, ensemble la convention des parties ;

4°) ALORS QUE, aux termes du contrat du bail commercial, le bailleur peut exiger la remise en état des lieux loués en leur état d'origine aux frais du preneur ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt attaqué que la dalle en béton, dont personne ne contestait qu'elle a été construite par le preneur, a été enlevée en 2015, la facture produite indiquant juillet 2015 comme date de paiement par Monsieur [S] (pièces 45 et 53/ prod 5 et 6) ; qu'en refusant le remboursement au bailleur des frais de suppression de cette dalle, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences de ses constatations, a violé le contrat, ensemble l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable, devenu les articles 1103 et 1193 du code civil ;

5°) ALORS QUE la renonciation a un droit ne se présume pas, et ne peut résulter que d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer; qu'en se fondant sur l'absence de commentaire sur l'état des lieux et l'acceptation de la fin du bail par le bailleur et la reprise des clefs pour affirmer qu'il avait renoncé aux travaux de remise en état, la cour d'appel a statué par des motifs impropres à caractériser une renonciation non équivoque du bailleur, privant ainsi sa décision de base légale au regard des articles 1730 et suivants du code civil, ensemble l'article 1134 du code civil devenu les articles 1103 et 1193 du même code ;

6°) ALORS QUE Monsieur [S] faisait valoir (conclusions d'appel, p.7) qu'il avait refusé la restitution des clefs précisément pour obtenir la remise en état des lieux et ne les avaient récupérées que parce que l'huissier menaçait de les conserver définitivement ; qu'en ne répondant pas à ce moyen des conclusions excluant toute renonciation par le bailleur à voir remettre en état les lieux, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

7°) ALORS QU'en rejetant la demande de remboursement des frais de remise en état, sans rechercher, ainsi que le lui demandait Monsieur [S], s'il n'avait pas subi un préjudice s'élevant au montant des travaux incombant à son ancien locataire et qu'il a dû lui-même entreprendre pour pouvoir relouer son bien à des conditions normales, ce qui

l'empêchait en outre de relouer plus tôt les lieux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1730 et suivants du code civil ;

8°) ALORS QUE le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ; qu'en rejetant, par motifs éventuellement adoptés, la demande en paiement des travaux de remise en état au motif qu'il n'était pas établi de faute du preneur, la cour d'appel a violé l'article 1732 du code civil.

#### SIXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur [S] à restituer le dépôt de garantie à la société Alaser ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'aucun des griefs allégués par Monsieur [S] n'étant retenu, rien ne justifie que le dépôt de garantie de 3.658,78 euros (remboursable, aux termes du contrat, un mois après déménagement et remise des clefs) lui reste acquis ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE si Monsieur [S] avance que cette somme doit rester acquise au bailleur compte tenu des multiples inexécutions contractuelles du preneur, le tribunal ne peut que constater que, comme exposé précédemment, celui-ci est défaillant à rapporter la preuve des manquements contractuels qu'il avance. A l'opposé il ressort des dispositions du bail initial liant les parties que le dépôt de garantie est remboursable à l'expiration du bail, un mois complet après déménagement et remise des clefs. Il sera donc fait droit à la demande présentée par la société Alaser ;

ALORS QUE la cassation à intervenir sur l'un des moyens précédents entraînera celle du chef de dispositif par lequel la cour d'appel a condamné Monsieur [S] à restitution du dépôt de garantie, en application de l'article 624 du code de procédure civile.