

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 mars 2022

Rejet non spécialement motivé

Mme TEILLER, président

Décision n° 10166 F

Pourvoi n° D 20-13.952

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 23 MARS 2022

La société du Dimanche, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° D 20-13.952 contre l'arrêt rendu le 9 janvier 2020 par la cour d'appel de Bourges (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la Caisse d'épargne et de prévoyance de Bourgogne France-Comté, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ à la société l'Agence S.Bordier, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3],

défenderesses à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations écrites de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat de la société du Dimanche, de la SARL Le Prado-Gilbert, avocat de la Caisse d'épargne et de prévoyance de Bourgogne France-Comté, après débats en l'audience publique du 15 février 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen et Mme Besse, 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 la présente décision.

1. Il est donné acte à la société du Dimanche du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société l'Agence S.Bordier.

2. Les moyens de cassation annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

3. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société du Dimanche aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société du Dimanche ; la condamne à payer à la Caisse d'épargne et de prévoyance de Bourgogne France-Comté la somme de 3 000 euros ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois mars deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat aux Conseils, pour la société du Dimanche

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, qui a statué au fond, D'AVOIR ainsi rejeté la demande de révocation de l'ordonnance de clôture ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande de rabat de l'ordonnance de clôture, la SCI Dimanche ne justifie pas d'une cause grave justifiant le rabat de l'ordonnance de clôture et ce au sens de l'article 784 du Code de procédure civile ; qu'il y a lieu en conséquence de rejeter sa demande formée à ce titre ;

ALORS QUE le juge, qui doit motiver sa décision, ne saurait statuer par voie d'affirmation péremptoire sans aucune analyse ; qu'en affirmant péremptoirement que la SCI ne justifiait pas d'une cause grave justifiant le rabat de l'ordonnance de clôture, sans aucune analyse, la Cour a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, qui a statué au fond, D'AVOIR ainsi rejeté la demande de réouverture des débats ;

AUX MOTIFS QUE par lettre reçue au greffe le 3 décembre 2019, le conseil de la SCI Dimanche a demandé la réouverture des débats en faisant valoir que ladite SCI avait fait diligenter un diagnostic structure de son immeuble par le bureau d'études Itexa, que le rapport de ce bureau d'études donnait les calculs de charges et les conséquences de la démolition des cloisons, opération qui avait provoqué le mouvement du bâtiment, et que la réouverture des débats devait permettre la production de ce document ; que cependant l'article 444 du Code de procédure civile ne fait obligation à la juridiction d'ordonner la réouverture des débats que lorsque les parties n'ont pas été à même de s'expliquer contradictoirement sur les éclaircissements de droit ou de fait qui leur avaient été demandés ; qu'en l'espèce la SCI

Dimanche a été convoquée aux réunions d'expertise tant en première instance qu'en cause d'appel ; qu'elle avait donc la faculté de produire tout rapport utile lors de ces réunions ;

ALORS QUE lorsque le juge révoque l'ordonnance de clôture, cette décision, doit intervenir avant la clôture des débats, ou sinon, s'accompagner d'une réouverture de ceux-ci ; que la cassation à intervenir sur le fondement du premier moyen de cassation emportera cassation par voie de conséquence de la décision qui a refusé d'ordonner la réouverture des débats par application de l'article 625 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué infirmatif de ce chef, D'AVOIR condamné la SCI Dimanche à réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire selon son rapport en date du 4 juin 2019 ;

AUX MOTIFS QUE sur les désordres, il est constant que suivant acte authentique en date du 3 septembre 2004, la SCI Dimanche a donné à bail à la Caisse d'épargne et de prévoyance de Bourgogne un immeuble situé [Adresse 4] ; que l'article 1719 du Code civil dispose 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 premier rapport d'expertise judiciaire a décrit les désordres suivants, qui ont été localisés au niveau de l'encadrement de l'ouverture d'une salle de réunion, située sur la façade arrière, salle comprenant une issue donnant sur la cour extérieure ainsi qu'au niveau de cette sortie : - trace de passage d'eau au niveau du linteau de la fenêtre de la salle de réunion entraînant une dégradation des habillages de l'encadrement, fissure verticale suivant assemblage de plaques de doublage, au niveau de l'arrête d'encadrement, - effondrement de la dalle du seuil de la porte donnant sur l'extérieur, cette dalle étant prolongée par un escalier pour rattraper le niveau de cour arrière, - la précarité de l'escalier en pierre, son manque d'entretien, ses consolidations anciennes et ses fissures sont contradictoires avec la jonction qui lui incombe du point de vue de la sécurité incendie ; qu'en ce qui concerne la localisation du désordre, l'expert précisait qu'il se situe au niveau d'un dégagement déclaré et répertorié au titre de la sécurité incendie de l'établissement recevant du public ; que le second expert, désigné en cause d'appel, a constaté l'enduit extérieur décollé, la fissuration du seuil de l'issue de secours, la fissuration à divers endroits de la façade, la fissuration à 45 ° d'un mur de refend en soubassement qui stabilise au vent la façade arrière, des traces de pénétration d'eau par la façade au niveau R + 1 au droit de la salle de réunion, la ruine du palier d'escalier extérieur de l'issue de secours ; que la SCI Dimanche fait valoir, d'une part que le tassement de l'immeuble est intervenu après la réalisation des travaux d'aménagement de la Caisse d'épargne qui sont la cause du mouvement du bâtiment, d'autre part qu'elle a respecté ses obligations : - en faisant procéder à une révision des terrassons de la toiture, en faisant remplacer une fenêtre usagée du deuxième étage et en faisant supprimer une cheminée trop endommagée après la tempête de 2010, - en réparant le chèneau obstrué par les fientes de pigeons après l'orage du 19 juin 2013 ainsi que la pierre composant la plate-forme du perron de l'escalier de service, - en réparant la plate-forme du perron de l'escalier de service ; que concernant l'origine des désordres, le premier expert a conclu que les travaux d'aménagement réalisés par la Caisse d'épargne et de prévoyance de Bourgogne Franche-Comté ne portaient pas sur les fondations de l'immeuble et n'avaient pas eu d'incidence directe sur lesdites fondations ; que dans la mesure où en cause d'appel la SCI Dimanche n'écartait toujours pas l'hypothèse selon laquelle les travaux de réaménagement effectués par la Caisse d'épargne auraient participé, au moins partiellement, à la réalisation des désordres, le complément d'expertise ordonné par le conseiller de la mise en état a porté également sur ce point ; que lors de ses opérations, le second expert désigné a exposé que la SCI Dimanche considérait que la déconstruction d'une cloison de distribution avait généré un report de charges sur la façade arrière la déstabilisant ; qu'il indiquait dans son rapport que les multiples ouvertures en soubassement de la façade arrière génèrent une grande hétérogénéité dans l'intensité des charges appliquées au sol, qu'en fonction de variations hydriques du sol d'assise, des tassements différentiels sont à l'origine du déplacement de la façade arrière, que ces variations hydriques sont dues à des régimes hydrauliques souterrains et à des descentes d'eau pluviale de couverture, que la façade objet du litige étant exposée sud-ouest est frappée régulièrement par les vents dominants qui rabattent l'eau de pluie sur la façade et que les désordres constatés ne sont pas attachés aux travaux de réaménagement effectués par la Caisse d'épargne ; que si la SCI Dimanche produit en pièce 13 une note de Monsieur [V] [H] , architecte, qui indique qu'au regard de l'historique établi par le propriétaire et des travaux de réaménagement des locaux pour l'agence bancaire , la partie du bâtiment en cause a dû être fragilisée par une restructuration intégrant entre autres la déconstruction en rez-de-chaussée d'une

cloison formant couloir , il convient de constater que cette note n'émet qu'une hypothèse ; qu'au surplus dans une réponse à un dire de la SCI Dimanche concernant l'enlèvement du mur porteur, le sapiteur entendu par le second expert a indiqué le 3 juin 2019 que si la cloison déposée au rez-de-chaussée avait été porteuse, il aurait noté un fléchissement considérable des poutres porteuses du plancher en bois et que celle-ci seraient légèrement sorties de leurs ancrages ; qu'il ressort de ces éléments que le moyen tiré de la faute de la Caisse d'épargne n'est pas fondé ; que s'agissant des travaux confortatifs réalisés par la SCI Dimanche, le second expert désigné indique en page 39 de son rapport, d'une part que si lesdits travaux étaient nécessaires, ils sont insuffisants, d'autre part qu'il convient de procéder aux réparations des ouvrages : - par traitement des fissures au moyen d'un couturage métallique et d'une injection de résine époxydique, - par remplacement des pièces de bois pourries, - par remblaiement autour des fondations mises à nu par des matériaux sains compactés mécaniquement, - par réfection des enduits extérieurs pour assurer l'étanchéité à l'eau, - par raccordement des eaux pluviales sur des regards visitables et raccordés au réseau public, - par la mise en place d'un palier conforme à la réglementation concernant l'issue de secours ; que l'expert désigné a estimé lesdits travaux à la somme de 31 200 € ; que si la SCI Dimanche fait valoir qu'aucune infiltration d'eau ne s'est plus produite dans la salle de réunion de la Caisse d'épargne depuis 2011, elle n'établit pas que les travaux préconisés par l'expert soient inutiles, qu'en effet l'expert a précisé, d'une part que l'absence d'étude technique mandatée par le maître d'ouvrage engageait sa responsabilité, d'autre part que le platelage en bois faisant office de palier n'était acceptable qu'à titre provisoire ; qu'il convient dès lors de condamner la SCI Dimanche à réaliser les travaux préconisés par l'expert judiciaire selon rapport en date du 4 juin 2019 et ce suivant les modalités prévues au dispositif, le jugement déféré étant infirmé sur ce point ; qu'eu égard au délai imparti à la SCI Dimanche, l'astreinte ne paraît pas nécessaire ; que faute pour la SCI Dimanche de déférer, dans le délai imparti, à l'injonction sus-indiquée, la Caisse d'épargne et de prévoyance Bourgogne Franche-Comté sera autorisée à faire procéder aux travaux aux frais avancés de la SCI Dimanche et ce dans la limite de la somme de 31 200 € correspondant à l'estimation de l'expert ;

ALORS QUE le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et n'est tenu de faire, pendant la durée du bail, que les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ; que la SCI faisait valoir qu'aucune infiltration d'eau ne s'était plus produite dans la salle de réunion de la Caisse depuis 2011, de sorte que la chose louée était en état de servir à l'usage pour lequel elle avait été louée et qu'aucun des travaux de réfection préconisés par l'expert n'était nécessaire ; qu'en se contentant (à l'exception du platelage en bois faisant office de palier) de relever que la SCI n'établissait pas que les travaux préconisés par l'expert seraient « inutiles », quand il lui appartenait de relever soit que la chose n'était pas en état de servir à l'usage pour lequel elle avait été louée, soit que les travaux de réfection étaient nécessaires, en l'absence même de tout désordre d'infiltration depuis 2011, la Cour a privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1720 du Code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté la SCI Dimanche de sa demande tendant à voir condamner la Caisse d'épargne et de prévoyance Bourgogne Franche-Comté à rétablir sous astreinte de 150 € par jour de retard à compter de la décision à intervenir le compteur collectif situé [Adresse 4], et à lui payer la somme de 50 000 € à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la SCI Dimanche fait valoir que lors des travaux d'aménagement de l'agence, la Caisse d'épargne s'est appropriée sans droit le compteur électrique qui desservait l'intégralité de l'immeuble ; que cependant la pièce numéro 8 produite par la SCI Dimanche consiste en une lettre adressée par la Caisse d'épargne de Bourgogne Franche-Comté et datée du 9 juin 2008 ; que dans cette lettre la Caisse d'épargne Bourgogne Franche-Comté confirme son intention de poser à ses frais exclusifs un nouveau compteur électrique, l'abonnement étant à son nom et la demande devant être faite directement par la SCI à EDF ; que cependant si dans une lettre en date du 6 septembre 2008, la SCI Dimanche indique qu'EDF refuse d'implanter un nouveau tableau à côté de son ancien compteur et demande une implantation en façade de voie publique dans une armoire appropriée, elle n'a pas versé aux débats les demandes qu'EDF lui aurait formulées ; qu'en conséquence la SCI Dimanche ne rapporte pas la preuve que l'absence de nouvelle pose d'un compteur est imputable à la Caisse d'épargne ; que le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes reconventionnelles de la SCI Dimanche ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES DU PREMIER JUGE QU'il n'est pas contesté par la Caisse d'épargne que le compteur d'alimentation électrique a été déplacé et qu'elle se serait engagée à assurer la pose d'un nouveau compteur à ses frais ; que néanmoins, la demande en ce sens auprès d'EDF devait être faite par la SCI Dimanche, titulaire de l'abonnement comme indiqué en pièce 8 de la SCI ; que cette dernière qui allègue qu'EDF lui a opposé un refus, n'en rapporte pas la preuve ; que de sorte que faute de pouvoir établir que l'absence de nouvelle pose d'un compteur est imputable à la Caisse d'épargne, la SCI Dimanche sera déboutée de sa demande de rétablir le compteur collectif de l'immeuble ;

ALORS QUE la Cour a relevé que la SCI faisait valoir que lors des travaux d'aménagement de l'agence, la Caisse s'était approprié sans droit le compteur électrique qui desservait l'intégralité de l'immeuble ; qu'en se prononçant par des motifs inopérants pris de ce que la SCI ne justifiait pas du refus d'EDF de poser un nouveau compteur et, dès lors, de ce que l'absence de pose d'un nouveau compteur aurait été imputable au locataire, quand, ab initio et peu important les prises de position d'EDF s'agissant de la pose d'un nouveau compteur, le locataire ne pouvait s'approprier sans droit le compteur électrique qui desservait l'intégralité de l'immeuble, la Cour a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil, ensemble l'article 1728 du même Code.