

Texte de la décision

COUR D'APPEL D'ORLÉANS

CHAMBRE COMMERCIALE, ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE

GROSSES + EXPÉDITIONS : le 29/10/2020

la SELARL CABINET AUDREY HAMELIN

Me Alexis DEVAUCHELLE

ARRÊT du : 29 OCTOBRE 2020

No : 195 - 20

No RG 19/02596

No Portalis DBVN-V-B7D-F7ZW

DÉCISION ENTREPRISE : Jugement du Tribunal de Grande Instance de BLOIS en date du 23 Mai 2019

PARTIES EN CAUSE

APPELANTE :- Timbre fiscal dématérialisé No: 1265242316214968

La SARL CFPL SPORTS

Agissant poursuites et diligences de son gérant, Monsieur F... W...

[...]

[...]

Ayant pour avocat postulant Me Audrey HAMELIN, membre de la SELARL CABINET AUDREY HAMELIN, avocat au barreau de BLOIS, et pour avocat plaissant Me Pascale BANIDE, avocat au barreau de PARIS

D'UNE PART

INTIMÉE : - Timbre fiscal dématérialisé No: 1265251354061540

La Société SELECTINVEST 1

Représentée par sa société de Gestion LA FRANCAISE REAL ESTATE MANAGER elle-même prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège [...]

[...] / france

Ayant pour avocat postulant Me Alexis DEVAUCHELLE, avocat au barreau d'ORLEANS et pour avocat plaissant Maître Nelson SEGUNDO, membre de la SELARL RACINE, avocat au barreau de PARIS,

D'AUTRE PART

DÉCLARATION D'APPEL en date du : 18 Juillet 2019

ORDONNANCE DE CLÔTURE du : 25 Juin 2020

COMPOSITION DE LA COUR

Lors des débats, affaire plaidée sans opposition des avocats à l'audience publique du 10 SEPTEMBRE 2020, à 9 heures 30, devant Madame Fanny CHENOT, Conseiller Rapporteur, par application de l'article 786 du code de procédure civile.

Lors du délibéré :

Madame Carole CAILLARD, Président de la chambre commerciale à la Cour d'Appel d'ORLEANS,

Madame Fanny CHENOT, Conseiller,

Madame Nathalie MICHEL, Conseiller,

Greffier :

Madame Marie-Lyne EL BOUDALI, Greffier lors des débats,

Madame Marie-Claude DONNAT , Greffier lors du prononcé.

ARRÊT :

Prononcé publiquement par arrêt contradictoire le 29 OCTOBRE 2020 par mise à la disposition des parties au Greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

EXPOSE DU LITIGE :

Selon acte sous seing privé du 8 novembre 2013, la société Selectinvest 1 a donné à bail à la SARL CFPL Sports, pour une durée de neuf ans ayant commencé à courir le 7 novembre 2013 et moyennant un loyer annuel HT de 73 432 euros, des locaux commerciaux d'une surface d'environ 849 m2 destinés au commerce de vente au détail

d'articles de sport, décrits au bail comme composant le lot no 2 d'un immeuble situé dans la [...].

Le 29 mai 2017, le mandataire du bailleur a adressé au preneur une facture d'un montant TTC de 59 236,17 euros incluant, à hauteur de 59 191,94 euros TTC, une dépense intitulée « gros travaux ».

Selon le relevé des dépenses de ce même mandataire, cette somme de 59 191,94 euros correspond à une quote-part (849/1099e) des travaux de réfection de la toiture de l'immeuble, engagés pour un coût total HT de 63 851,55 euros comprenant le coût d'intervention d'un contrôleur technique et d'un coordonnateur sécurité.

Contestant devoir régler des travaux exécutés sur la seule initiative du bailleur, sans qu'elle en ait été au préalable informée et qui, en toute hypothèse, ne peuvent être mis à sa charge, ni par les stipulations du bail, ni par l'effet de la loi, la société CFPL Sports a saisi le tribunal de grande instance de Blois aux fins d'entendre juger qu'elle n'était pas redevable du coût de réfection de la toiture des locaux loués.

Par jugement du 23 mai 2019, le tribunal a :

- débouté la société CFPL Sports de toutes ses demandes
- condamné la société CFPL Sports à payer à la société Selectinvest 1 la somme de 59 236,17 euros correspondant aux travaux de réfection de la toiture de l'immeuble dont dépendent les locaux loués et à une régularisation de charges de 44,23 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité des sommes dues, le 29 mai 2017
- prononcé la résiliation judiciaire du bail consenti par la société Selectinvest 1 à la société CFPL Sports et ordonné l'expulsion de la société CFPL Sports, ainsi que celle de tout occupant de son chef, dans un délai de trois mois à compter de la signification dudit jugement, des lieux auparavant loués, avec le concours de la force publique si besoin est
- condamné la société CFPL Sports à payer à la société Selectinvest 1 une indemnité d'occupation journalière égale au montant du dernier loyer journalier indexé majoré de 50 %, en application des dispositions de l'article 18 du bail, augmentée des taxes et charges récupérables et de la TVA au taux en vigueur, jusqu'à la libération effective des lieux matérialisée par la remise des clés ou l'expulsion
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire
- condamné la société CFPL Sports à payer à la société Selectinvest 1 la somme de 1 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens

Pour statuer comme ils l'ont fait, les premiers juges ont considéré que les prescriptions des articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du code de commerce étaient inapplicables au bail liant les parties, conclu antérieurement à leur entrée en vigueur, qu'il devait en conséquence être fait application des règles antérieures laissant aux parties la faculté de déroger à la répartition de la charge des réparations pouvant devenir nécessaires telle qu'organisée par l'article 1720 du code civil et en ont déduit, compte tenu des stipulations du bail et de ce qu'elle n'établissait pas que les travaux litigieux avaient été engagés en raison de la vétusté de la toiture, que la société CFPL Sports devait supporter le coût de ces travaux.

Considérant par ailleurs que le non-paiement de cette somme constituait un manquement grave aux obligations nées du bail, les premiers juges ont accueilli la demande reconventionnelle de la bailleuse en prononçant la résiliation du contrat de bail et en ordonnant l'expulsion de l'ancienne locataire.

La société CFPL Sports a relevé appel de cette décision par déclaration en date du 18 juillet 2019, en critiquant expressément tous les chefs du jugement en cause, hormis celui par lequel le tribunal l'a reconventionnellement condamnée à payer à la société Selectinvest 1 la somme de 59 236,17 euros avec intérêts au taux légal à compter

du 29 mai 2017.

Dans ses dernières conclusions notifiées le 22 juin 2020, auxquelles il convient de se reporter pour l'exposé détaillé de ses moyens, la société CFPL Sports demande à la cour, au visa des articles 1222 et 1224 du code civil, de :

- déclarer son appel recevable et fondé
- infirmer le jugement du 23 mai 2019 prononcé par le tribunal de grande instance de Blois en ce qu'il a condamné le preneur en paiement et prononcé la résiliation du bail

Statuant à nouveau,

A titre principal,

- juger que les parties ont convenu d'un mode opératoire contractuel d'exécution des travaux en cas de défaillance de l'une des parties au bail

- juger que ce mode opératoire, conforme aux dispositions de l'article 1222 du code civil, suppose que la partie défaillante dans l'exécution de ses obligations soit mise en demeure de les réaliser

- juger que ce n'est qu'à défaut que le créancier de l'obligation peut se substituer au débiteur défaillant de l'obligation

- juger que faute pour le bailleur d'avoir respecté ces stipulations contractuelles et les dispositions de l'article 1222 du code civil, il ne peut prétendre obtenir le remboursement des travaux de toiture facturés à concurrence de 59 191,94 € TTC

A titre subsidiaire,

- juger qu'en tout état de cause, les travaux effectués excèdent la charge pesant sur le preneur d'assumer le coût du 606, cette obligation exorbitante du droit commun devant être interprétée restrictivement et ne pouvant englober le remplacement et l'amélioration du complexe étanche outre sa mise en conformité, alors au surplus que le bailleur s'en est réservé la jouissance et qu'il n'a procédé ni à son entretien, ni à ses mises en conformité

- dire en conséquence qu'il appartiendra à la société Selectinvest 1 de procéder à la correction du relevé decharges litigieux en déduisant de son montant la somme précitée

A titre plus subsidiaire,

- juger qu'il ne peut être procédé par voie de condamnation en paiement à l'encontre de la société CFPL pour le montant total de la dépense et la limiter à 30% de celle-ci

En tout état de cause,

- infirmer la décision rendue en ce qu'elle a prononcé la résiliation judiciaire du bail

- juger que cette résiliation n'admet aucun fondement qui aurait été qualifié par le bailleur ou le tribunal alors que les dispositions de l'article 1224 du code civil supposent que l'inexécution soit « suffisamment grave », ce qui n'est pas le cas en l'espèce

- lui donner acte de ce que si la cour devait entrer en voie de condamnation en paiement à son encontre de la société, elle s'engage à s'acquitter des sommes allouées à la société Selectinvest 1 dans les 15 jours du prononcé de l'arrêt à intervenir

- condamner la société Selectinvest 1 au paiement d'une indemnité de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction pour ces derniers au profit de Maître Hamelin dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile

Dans ses dernières conclusions notifiées le 24 juin 2020, auxquelles il est pareillement renvoyé pour l'exposé de ses moyens, la société Selectinvest 1, qui soutient en substance que l'appelante opère une confusion entre la charge de la réalisation des travaux qui incombe conventionnellement au bailleur lorsqu'ils portent sur les parties communes, et la charge financière de ces travaux, demande à la cour, au visa des articles 1103, 1104, 1719 du code civil et R. 145-35 du code de commerce de :

- débouter la société CFPL Sports de l'ensemble de ses demandes

-confirmer le jugement rendu le 23 mai 2019 par le tribunal de grande instance de Blois en toutes ses dispositions Y ajoutant :

-condamner la société CFPL Sports à lui payer la somme de 5 000euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 25 juin 2020, pour l'affaire être plaidée le 10 septembre suivant et mise en délibéré à ce jour.

A l'audience, la cour a fait observer que le chef du jugement entrepris ayant reconventionnellement « condamné la société CFPL Sports à payer à la société Selectinvest 1 la somme de 59 236,17 euros correspondant aux travaux de réfection de la toiture de l'immeuble dont dépendent les locaux loués et à une régularisation de charges de 44,23 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité des sommes dues, le 29 mai 2017 », n'est pas expressément critiqué dans la déclaration d'appel de la société CFPL Sports, et a en conséquence invité les parties à présenter leurs observations, au moyen d'une note en délibéré à transmettre contradictoirement, sur la dévolution à la cour des chefs de demande discutés dans les conclusions de l'appelante relatifs à la condamnation de la société CFPL Sports au paiement des travaux de toiture qui lui ont été facturés par la société Selectinvest 1 à hauteur de la somme au paiement de laquelle elle a été condamnée par la disposition non critiquée de la décision déferée.

Par une note communiquée le 15 septembre 2020 par voie électronique, la société CFPL Sports rappelle les termes de l'article 562 du code de procédure civile et fait valoir que le chef du jugement prononçant sa condamnation à paiement dépend, au sens de ce texte, du chef du jugement l'ayant déboutée de ses demandes, qu'elle a expressément critiqué, ce dont elle déduit que le chef du jugement l'ayant condamnée à paiement est déferé à la cour.

L'appelante ajoute, en rappelant les dispositions de l'article 566 du même code, que les chefs de demandes discutés dans ses conclusions, relatifs au paiement des travaux de toiture qui lui ont été facturés, sont dévolus à la cour en ce qu'ils sont la conséquence des prétentions qui avaient été soumises au premier juge.

Dans une note en réplique communiquée le 23 septembre 2020, la société Selectinvest 1 rétorque que l'effet dévolutif revêt un caractère impératif, que la cour ne doit statuer que sur le litige qui lui est soumis et n'est pas saisie, en l'espèce, du chef du jugement ayant condamné la société CFPL Sports au paiement du coût des travaux de réfection de la toiture, que la société CFPL Sports, qui a interjeté un appel limité, n'a pas expressément critiqué.

L'intimée ajoute que le fait que l'appelante ait étendu ses demandes dans ses conclusions est sans incidence sur la dévolution, qui reste limitée par les énonciations de sa déclaration d'appel.

SUR CE, LA COUR :

Sur la discussion relative au paiement des travaux de toiture facturés par le bailleur à la locataire
Selon l'article 562 du code de procédure civile, sauf lorsqu'il tend à l'annulation du jugement ou si l'objet du litige est indivisible, l'appel ne défère à la cour que la connaissance des chefs du jugement qu'il critique expressément et de ceux qui en dépendent.

Etant rappelé que la dévolution est limitée aux chefs du jugement énoncés dans la déclaration d'appel prévue à

l'article 901, autrement dit que seul l'acte d'appel opère la dévolution, et non les conclusions de l'appelant, la cour observe que la déclaration d'appel de la société CFPL Sports ne contient aucune critique du chef du jugement entrepris qui, sur la demande reconventionnelle de la société Selectinvest 1, l'a condamnée à « payer à ladite société la somme de 59 236,17 euros correspondant aux travaux de réfection de la toiture de l'immeuble dont dépendent les locaux loués et à une régularisation de charges de 44,23 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité des sommes dues, le 29 mai 2017 ».

Sauf à omettre que, depuis le décret no 2017-891 du 6 mai 2017, les critiques ne peuvent plus être implicites, l'appelante ne peut soutenir que le chef non critiqué dépendrait du chef du jugement qui l'a déboutée de toutes ses demandes et qu'elle a effectivement expressément critiqué, alors que le chef du jugement que CFPL Sports n'a pas expressément critiqué porte, non pas sur une demande qu'elle avait elle-même formée et qui aurait été rejetée, mais sur une demande qui avait été reconventionnellement formée par la société Selectinvest 1 devant les premiers juges.

L'appelante ne peut plus utilement exciper des dispositions de l'article 566 du code de procédure civile, qui sont sans emport dès lors que la difficulté ne tient pas à la nouveauté de ses demandes, mais au seul fait qu'elle n'a pas expressément critiqué, dans sa déclaration d'appel, le chef du jugement qu'elle a ensuite entendu critiquer par voie de conclusions.

La dévolution n'ayant pas été élargie par un appel incident de l'intimée, la cour, qui n'est pas saisie de ce qui a été jugé par les premiers juges et n'a pas été critiqué dans l'acte d'appel, a l'obligation d'écarter d'office les chefs de demandes qui sont discutés dans les conclusions mais qui ne lui sont pas dévolus.

Seront donc écartés comme tels, avec les moyens qui s'y rapportent, toutes les demandes de la société CFPL Sports tendant à entendre juger qu'elle ne peut être condamnée, en totalité ou en partie, au paiement des travaux de toiture qui lui ont été facturés par la société Selectinvest 1.

Sur la demande de résiliation du bail

Par application de l'article 1184 du code civil qui, pris dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnanceno 2016-131 du 10 février 2016, énonce que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisferait pas à son engagement, le juge peut prononcer la résiliation d'un contrat de bail lorsqu'une partie manque gravement à ses obligations.

Au cas particulier, la société CFPL Sports a pris l'initiative de saisir le juge pour entendre juger que le coût des travaux de réfection de la toiture de l'immeuble dont dépendent les locaux qu'elle a pris à bail à la société Selectinvest 1 ne pouvait être mis à sa charge par la bailleesse.

Dans ces circonstances, le fait, pour la société CFPL Sports, de ne pas avoir réglé le coût de ces travaux avant que le juge se soit prononcé sur le différend qui l'opposait précisément à sa bailleesse sur ce chef, alors qu'il n'est pas allégué que l'appelante aurait failli à une quelconque autre obligation née du bail, ni que l'argumentation qu'elle développait au sujet de la charge de ces travaux était dépourvu de sérieux et purement dilatoire, ne constitue pas un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.

Le jugement entrepris sera donc infirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail, ordonné l'expulsion de la société CFPL Sports et condamné cette dernière au paiement d'indemnités d'occupation.

Sur les demandes accessoires

La société Selectinvest 1 qui, en considération de la saisine de la cour, succombe au sens de l'article 696 du code de procédure civile, devra supporter les dépens de l'instance et régler à la société CFPL Sports, à qui il serait inéquitable de laisser la charge de la totalité de ses frais irrépétibles, une indemnité de 1 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

CONSTATE que le chef du jugement entrepris ayant reconventionnellement « condamné la société CFPL Sports à payer à la société Selectinvest 1 la somme de 59 236,17 euros correspondant aux travaux de réfection de la toiture de l'immeuble dont dépendent les locaux loués et à une régularisation de charges de 44,23 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité des sommes dues, le 29 mai 2017 », n'est pas expressément critiqué dans la déclaration d'appel de la société CFPL Sports,

DIT que ce chef du jugement non critiqué ne dépend d'aucun autre chef du jugement expressément critiqué,

ECARTE en conséquence d'office, comme n'étant pas dévolus à la cour, tous les chefs de demandes dont la cour n'est pas saisie relatifs au paiement des travaux de réfection de la toiture de l'immeuble,

INFIRME les dispositions critiquées de la décision entreprise, mais seulement en ce qu'elle a prononcé la résiliation judiciaire du bail consenti par la société Selectinvest 1 à la société CFPL Sports, ordonné l'expulsion de la société SCPL Sports et condamné cette dernière au paiement d'indemnité d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux,

STATUANT À NOUVEAU sur les chefs infirmés :

REJETTE la demande de résiliation judiciaire du bail et, par voie de conséquence, la demande d'expulsion de la société CFPL Sports et de condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation,

CONFIRME la décision pour le surplus de ses dispositions critiquées,

Y AJOUTANT,

CONDAMNE la société Selectinvest 1 à payer à la société CFPL Sports, au titre des frais irrépétibles d'appel, la somme de 1 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE la société Selectinvest 1 aux dépens de l'instance d'appel,

ACCORDE à Maître Hamelin le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Arrêt signé par Madame Carole CAILLARD, Président de la chambre commerciale à la Cour d'Appel d'ORLEANS, présidant la collégialité et Madame Marie-Claude DONNAT, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT