

SB/LL

[S] [H] épouse [Z]

[E] [Z]

C/

[V] [A] épouse [R]

[G] [R]

Expédition et copie exécutoire délivrées aux avocats le

COUR D'APPEL DE DIJON

2ème Chambre Civile

ARRÊT DU 21 AVRIL 2022

N° RG 20/00949 - N° Portalis DBVF-V-B7E-FQLU

MINUTE N°

Décision déferée à la Cour : au fond du 13 juillet 2020,

rendue par le tribunal judiciaire de Chalon sur Saône - RG : 18/1232

APPELANTS :

Madame [S] [H] épouse [Z]

née le 17 Avril 1950

domiciliée :

[Adresse 1]

[Localité 4]

Monsieur [E] [Z]

né le 05 Juillet 1948

domicilié :

[Adresse 1]

[Localité 4]

représentés par Me Jean-Philippe MOREL, avocat au barreau de DIJON, vestiaire : 87

assistés de Me Guillaume PICON, membre de la SELARL PICON AVOCATS, avocat au barreau de LYON

INTIMÉS :

Madame [V] [A] épouse [R]

née le 25 Décembre 1973 à [Localité 5]

domiciliée :

[Adresse 2]

[Localité 4]

Monsieur [G] [R]

né le 27 Avril 1971

domicilié :

[Adresse 2]

[Localité 4]

représentés par Me Sophie LITTNER-BIBARD, membre de la SCP LITTNER-BIBARD, avocat au barreau de CHALON-SUR-SAONE

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 03 février 2022 en audience publique devant la cour composée de :

Françoise VAUTRAIN, Président de Chambre, Président,

Michel WACHTER, Conseiller,

Sophie BAILLY, Conseiller, ayant fait le rapport sur désignation du Président,

qui en ont délibéré.

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Aurore VUILLEMOT, Greffier

DÉBATS : l'affaire a été mise en délibéré au 07 Avril 2022 pour être prorogée au 21 Avril 2022,

ARRÊT : rendu contradictoirement,

PRONONCÉ : publiquement par mise à disposition de l'arrêt 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,

SIGNÉ : par Françoise VAUTRAIN, Président de Chambre, et par Maud DETANG, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Les époux [Z], propriétaires d'un local commercial situé [Adresse 3] ont donné ledit local à bail, à destination de salon de coiffure, aux époux [R] à compter du 1er septembre 2015 pour une durée de 9 ans et un loyer annuel de 4 560 euros TTC

selon acte sous seing privé du 27 juillet 2005.

Le bail a été résilié 30 septembre 2017 et un état des lieux a été établi par constats de Me [M] les 7 juin 2017 et 29 septembre 2017.

Selon courrier du 3 juillet 2017, les époux [Z] ont mis en demeure les locataires de remettre en place et en état de fonctionnement le système de climatisation qui aurait été installé par leurs soins.

Les consorts [Z] ont, par acte du 26 juin 2018, fait assigner les époux [R] devant le tribunal de grande instance de CHALON SUR SAONE aux fins de voir, selon les termes de leurs dernières écritures :

- déclarer recevable et bien fondée leur action ;
- condamner Mme et M. [R] à leur verser :
 - * la somme de 8 180,45 euros au titre des frais relatifs au remplacement du système de chauffage et de climatisation ;
 - * la somme de 15 680 euros (à parfaire), au titre de la perte de loyers pour la période courant depuis la restitution des clés des locaux le 30 septembre 2017 ;
 - * la somme de 79,85 euros au titre de la régularisation des charges demeurant impayées outre intérêts légal à compter du 3 juillet 2017 et anatocisme ;
 - * 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens.

Par jugement du 13 juillet 2020, le tribunal judiciaire de CHALON-SUR-SAONE a :

- ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture du 6 mai 2020 ;
- ordonné la clôture de l'instruction au 12 mai 2020 ;
- débouté les consorts [Z] de leur demande au titre des frais relatifs au remplacement du système de chauffage et de climatisation ;
- débouté les consorts [Z] de leur demande au titre d'une perte locative ;
- débouté les consorts [Z] de leur demande au titre de la régularisation de charges ;

- Débouté les époux [R] de leur demande de dommages et intérêts pour procédure

abusive ;

- Condamné Mme [S] [H] épouse [Z] et M. [E] [Z] à payer à Mme [V] [A] épouse [R] et M. [G] [R] la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Condamné Mme [S] [H] épouse [Z] et M. [E] [Z] aux entiers dépens qui pourront être recouvrés selon les dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

- Débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

Par déclaration du 12 août 2020 enregistrée le 20 août 2020, le conseil des époux [Z] a interjeté appel de ce jugement.

Dans leurs conclusions récapitulatives transmises par voie électronique le 10 décembre 2021, les époux [Z] demandaient à la cour :

« Vu l'article R.211-4 du code de l'organisation judiciaire,

Vu l'article R.145-23 du code de commerce,

Vu les articles 1731 et 1754 du code civil,

Vu les articles L.145-1 et suivants du code de commerce,

Vu les pièces versées aux débats,

- Déclarer recevable et bien fondée la présente action,

- Infirmer le jugement du 13 juillet 2020 du tribunal judiciaire de Chalon-sur-Saône en ce qu'il a débouté Mme et M. [Z] de leurs demandes au titre des frais de remplacement du système de chauffage et de climatisation, au titre de la perte locative et au titre de la régularisation des charges locatives,

et, statuant à nouveau :

- Condamner Mme et M. [R] à verser à Mme et M. [Z] la somme de 8 180,45 euros au titre des frais relatifs au

remplacement du système de chauffage et de climatisation ;

- Condamner Mme et M. [R] à verser à Mme et M. [Z] la somme de 18 620 euros (à parfaire), au titre de la perte de loyers pour la période courant depuis la restitution des clés des locaux le 30 septembre 2017 ;

- Condamner Mme et M. [R] à verser à Mme et M. [Z] la somme de 79,85 euros, au titre de la régularisation des charges demeurant impayée ;

- Juger que l'ensemble de ces condamnations seront assorties des intérêts légaux de retard, capitalisés dans les conditions de l'article 1154 du code civil, courant à compter de la première mise en demeure adressée, par Maître [P] [M], huissier de justice, en date du 3 juillet 2017 ;

- Confirmer le jugement du 13 juillet 2020 du tribunal judiciaire de Chalon-sur-Saône en ce qu'il a débouté Mme et M. [R] de leurs demandes de dommages et intérêts pour procédure abusive,

- Débouter Mme et M. [R] de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions,

- Condamner Mme et M. [R] à verser à Mme et M. [Z] la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ; ainsi que les entiers dépens de l'instance,

Par leurs dernières conclusions transmises par RPVA le 23 décembre 2021, les époux [R] concluaient ainsi :

« Rejetant toutes conclusions contraires,

Vu les articles 15, 16, 132 à 142, 954 du Code de procédure civile,

- Ecarter des débats les conclusions n°2 signifiées par Mme et M. [Z] le 10 décembre 2021 à 18 heures 13,

- Ecarter des débats la pièce n°22 communiquée par Mme et M. [Z] le 10 décembre 2021 à 18 heures 14,

Vu le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Chalon sur Saône le 13 juillet 2020,

- Confirmer ce jugement en ce qu'il a rejeté toutes les demandes des époux [Z],

A titre reconventionnel, faisant droit à l'appel incident,

- Condamner les époux [Z] à verser aux époux [R] :

- la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, - la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Les condamner aux dépens et autoriser la SCP CABINET LITTNER BIBARD à les recouvrer conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Dans des conclusions transmises le 1er février 2022, les appelants demandaient à la cour :

« Vu les articles 15, 16, 132 à 142 et 802 du code de procédure civile,

Vu l'article R.211-4 du code de l'organisation judiciaire,

Vu l'article R.145-23 du code de commerce,

Vu les articles 1731 et 1754 du code civil,

Vu les articles L.145-1 et suivants du code de commerce,

Vu les pièces versées aux débats,

- Débouter les intimés de leur demande de rejet des conclusions n°2 des appelants et de la pièce n°22 communiqués avant l'ordonnance de clôture, dans un délai suffisant leur permettant de solliciter le report de la clôture,

- Déclarer recevable et bien fondée la présente action,

- Infirmer le jugement du 13 juillet 2020 du tribunal judiciaire de Chalon-sur-Saône en ce

qu'il a débouté Mme et M. [Z] de leurs demandes au titre des frais de remplacement du système de chauffage et de climatisation, au titre de la perte locative et au titre de la régularisation des charges locatives, et,

statuant à nouveau :

- Condamner Mme et M. [R] à verser à Mme et M. [Z] la somme de 8 180,45 euros au titre des frais relatifs au remplacement du système de chauffage et de climatisation ;

- Condamner Mme et M. [R] à verser à Mme et M. [Z] la somme de 25 970 euros (montant définitif) au titre de la perte de

loyers pour la période courant depuis la restitution des clés des locaux le 30 septembre 2017 ;

- Condamner Mme et M. [R] à verser à Mme et M. [Z] la somme de 79,85 euros, au titre de la régularisation des charges demeurant impayée ;
- juger que l'ensemble de ces condamnations seront assorties des intérêts légaux de retard, capitalisés dans les conditions de l'article 1154 du code civil, courant à compter de la première mise en demeure adressée, par Maître [P] [M], huissier de justice, en date du 3 juillet 2017 ;
- Confirmer le jugement du 13 juillet 2020 du tribunal judiciaire de Chalon-sur-Saône en ce qu'il a débouté Mme et M. [R] de leurs demandes de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- Débouter Mme et M. [R] de l'intégralité de leurs demandes,

fins et conclusions,

- Condamner Mme et M. [R] à verser à Mme et M. [Z] la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi que les entiers dépens de l'instance,

La clôture de la procédure a été prononcée le 14 décembre 2021.

Pour un plus ample exposé des prétentions et moyens des parties, il est renvoyé à leurs dernières écritures signifiées conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

Les incidents de procédure ont été joints au fonds.

SUR CE

- Sur les incidents de procédure

- Sur la demande tendant à voir écarter des débats les conclusions n°2 signifiées par Mme et M. [Z] le 10 décembre 2021 à 18 heures 13 ainsi que la pièce n°22 communiquée par Mme et M. [Z] le 10 décembre 2021 à 18 heures 14

Les époux [R], au visa des articles 15, 16, 132 à 142 du code de procédure civile,

font valoir que les conclusions n°2 des époux [Z], ainsi que leur pièce n°22 ont été tardivement transmises, soit le 10 décembre 2021 alors que l'ordonnance de clôture avait été fixée au lundi 14 décembre 2021, contrevenant dès lors au principe de la contradiction. Ils exposent, avoir de facto, seulement disposé de la journée du 13 décembre pour prendre connaissance et éventuellement répliquer aux écritures et pièce ainsi communiquées.

Cependant, il convient de relever que les époux [R] disposaient toujours de la faculté de solliciter la rétractation de l'ordonnance de clôture conformément aux dispositions de l'article 800 du code de procédure civile, notamment pour permettre à l'une des parties de répliquer à des demandes ou des moyens nouveaux présentés par une partie postérieurement à cette clôture.

Il en résulte qu'il y a lieu de rejeter la demande tendant à écarter des débats les conclusions n°2 signifiées par Mme et M. [Z] le 10 décembre 2021 à 18 heures 13 ainsi que la pièce n°22 communiquée par Mme et M. [Z] le 10 décembre 2021 à 18 heures 14.

- Sur les conclusions notifiées postérieurement à l'ordonnance de clôture

Les conclusions signifiées le 23 décembre 2021 des époux [R] visaient à écarter les conclusions signifiées le 10 décembre 2021.

La cour y a répondu précédemment et les conclusions du 23 décembre 2021 des époux [R], sont elles aussi recevables.

L'article 802 du code de procédure civile permet de notifier après la clôture, des conclusions relatives à une actualisation du quantum des demandes.

Les écritures des appelants signifiées le 1er février 2022 comprennent précisément une actualisation du quantum de leur demande au titre de la perte de loyers depuis la restitution des locaux. Ces conclusions sont également recevables.

- Sur le fond

- Sur la demande au titre des frais de remplacement du système de chauffage et de climatisation

Au soutien de leur appel, les époux [Z] font essentiellement valoir que le système de climatisation a été retiré des locaux pris à bail par les consorts [R], avant leur départ alors que le bail commercial comporte une clause d'accessibilité selon laquelle les locataires sont tenus de restituer les locaux en l'état initial et ne pourront retirer aucun élément d'équipement qu'ils auront incorporés.

Ils soutiennent que le retrait du système de climatisation-chauffage a entraîné une détérioration des locaux que les consorts [R] seront tenus d'indemniser conformément au bail et aux dispositions légales en vigueur et ce même si les locaux ont été restitués avec un système de chauffage autre.

Les époux [R] objectent que le système de climatisation installé par eux a été retiré sans aucune détérioration ainsi que l'établit l'état des lieux de sortie dressé par Maître [M] le 7 juin 2017 pour une fin de bail au 30 septembre 2017, lequel n'a constaté la présence d'aucun système de climatisation, celui-ci décrivant les murs en crépi en bon état général, les seuls trous mentionnés correspondant aux radiateurs électriques installés par les locataires et déposés contre l'escalier.

Ils estiment que le constat d'huissier daté du 11 septembre 2019 n'a aucune valeur probante, car il a été établi plus de deux ans après la restitution des locaux commerciaux.

La cour trouve dans les motifs du premier juge, complets et justifiés en droit comme en fait,

la raison suffisante pour confirmer la décision querellée, en ce qu'elle a retenu que « il est

précisé au contrat que « en toute hypothèse, le preneur pourra en fin de jouissance reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporés aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la partie à laquelle ils sont attachés ».

Cette clause, qui ne prévoit pas que le bailleur deviendra propriétaire des améliorations en fin de bail ne peut être analysée en une clause d'accession. En revanche, elle vise la définition des immeubles par destination, qui ne peuvent être retirés en fin de bail sans détériorer le local ou la chose elle-même.

Il convient donc d'apprécier, si un système de climatisation a été mis en place et retiré puis, si le retrait a provoqué des dégradations du local.

(...)

S'agissant du local, force est de constater qu'aucune dégradation n'a été constatée par Me [M] lors de l'état des lieux de sortie. Aussi, il ne peut être invoqué de dégradations à la charge des preneurs, constatés plus de 2 ans après le départ des lieux.

Au surplus, le constat dressé par Me [M] le 11 septembre 2019 ne fait état que de quelques trous, qui ne sont pas en lien évident avec la climatisation et sont en grande partie rebouchés, et ne peuvent donc s'analyser en dégradations. Par ailleurs, les époux [R] ont laissé les branchements permettant de raccorder la climatisation ce qui explique les constatations sous les faux plafonds qui ne sont néanmoins pas dégradés.

L'installation pouvait être retirée sans dégradation de sorte que les époux [R] pouvaient reprendre la climatisation sans commettre de manquement contractuel. »

C'est en conséquence par des motifs pertinents que la cour adopte que le premier juge a débouté les consorts [Z] de leurs demandes au titre des frais relatifs au remplacement du système de chauffage et de climatisation.

- Sur la demande au titre de la perte de loyers

C'est à bon droit que le premier juge a, à défaut de manquement contractuel démontré, débouté les époux [Z] de leur demande de dommages et intérêts, actualisée dans son quantum en cause d'appel, le lien avec le retrait de la climatisation réversible n'étant nullement établi.

- Sur la demande au titre de la régularisation des charges

C'est à bon escient que le premier juge a rappelé les dispositions de l'article 1754 du code civil, lequel mentionne que tout ce qui ne relève pas des grosses réparations de l'article 606 du même code est à la charge du locataire sauf disposition contractuelle contraire dans le bail commercial.

Au soutien de leur demande en paiement, les bailleurs produisent aux débats :

- le récapitulatif des charges provisionnelles réglées du 1er janvier au 30 septembre 2017, soit 720 euros,
- l'avis de taxe foncière de l'année 2017 de 750 euros ramenée à 562,50 euros pour la période d'occupation précitée,
- la dernière facture d'eau de 279,71 euros ramenée à 237,35 euros pour les 46/52 m3 consommés par les preneurs, de sorte que le montant total des charges du 1er janvier 2017 au 30 septembre 2017 est justifié pour 799,85 euros.

Déduction faite des charges provisionnelles de 720 euros, la demande en paiement est fondée à hauteur de 79,85 euros au titre de la régularisation des charges pour la période d'occupation des locaux du premier janvier 2017 au 30 septembre 2017.

Le jugement sera infirmé sur ce point et les époux [R] seront condamnés solidairement à payer aux époux [Z] la somme

de 79,85 euros.

Le jugement sera confirmé pour le surplus de ses dispositions.

- Sur la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive

C'est par des motifs pertinents que la cour adopte, constatant également le caractère non abusif de la procédure, que le premier juge a débouté les époux [R] de leurs demandes de dommages et intérêts.

- Sur les mesures accessoires

Les époux [Z] qui succombent dans l'essentiel de leurs prétentions et n'ont produit qu'en cause d'appel les pièces de manière à justifier du solde dû au titre de la régularisation des charges seront condamnés in solidum en cause d'appel à payer aux intimés la somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

La Cour

Rejette la demande tendant à écarter des débats les conclusions n°2 signifiées par Mme et M. [Z] le 10 décembre 2021 à 18 heures 13 ainsi que la pièce n°22 communiquée par Mme et M. [Z] le 10 décembre 2021 à 18 heures 14 ;

Déclare recevables les conclusions notifiées postérieurement à l'ordonnance de clôture ;

Confirme le jugement en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il a rejeté la demande au titre de la régularisation des charges ;

Statuant à nouveau :

Condamne solidairement les époux [R] à verser aux époux [Z] la somme de 79,85 euros au titre de la régularisation des charges pour la période d'occupation des locaux en 2017, du premier janvier 2017 au 30 septembre 2017.

Y ajoutant :

Condamne in solidum les époux [Z] à verser aux époux [R] la somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne in solidum les époux [Z] aux dépens d'appel.

Le Greffier, Le Président,