

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 28 septembre 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 678 F-D

Pourvoi n° D 21-20.879

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 28 SEPTEMBRE 2022

La société Sahel, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° D 21-20.879 contre l'arrêt rendu le 4 mars 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-8), dans le litige l'opposant à la société ADM, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 3], représentée par la société [L] et associés, liquidateur, prise en la personne de M. [W] [L], domiciliée [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Echappé, conseiller doyen, les observations de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de la société Sahel, après débats en l'audience publique du 12 juillet 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Echappé, conseiller doyen rapporteur, M. Jessel, conseiller, et Mme Letourneur, 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 (Aix-en-Provence, 4 mars 2021), le 1er juin 2006, la société Sahel a donné en location à la société Detroit Motors, aux droits de laquelle, le 21 février 2013, est venue la société ADM, des locaux à usage commercial.
2. La société ADM ayant donné congé pour le 31 mai 2016, le non-fonctionnement de l'installation de climatisation a été constaté lors d'un état des lieux de sortie réalisé à cette date.
3. Le 14 octobre 2016, la société Sahel a assigné la société ADM en paiement de diverses sommes, dont les frais de réparation de la climatisation.
4. La société ADM a reconventionnellement sollicité l'indemnisation du préjudice de jouissance ayant résulté pour elle du dysfonctionnement de la climatisation.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

5. La société Sahel fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la société ADM la somme de 21 597 euros au titre du solde de tout compte entre les parties et de rejeter ses demandes, alors « que la cour d'appel a dit que la société Sahel a manqué à son obligation de délivrance au motif que « lors de l'état des lieux d'entrée de la Société ADM le 28 février 2013 (la climatisation) ne fonctionnait pas » et que « le bailleur ne rapporte pas la preuve » de réparations effectuées en 2006 » ; qu'en statuant ainsi par des motifs inopérants dans la mesure où d'une part cette obligation de délivrance du bailleur ne concernait pas le système de climatisation dont il n'était pas propriétaire et où d'autre part les clauses 51. et 5.5. du bail du 1er juin 2006 mettaient clairement à la charge du preneur l'obligation de réparation, remises en état et mises en conformité ainsi que celle de rendre à la fin du bail l'installation de climatisation en parfait état de marche, la cour d'appel a violé les articles 1719 et 1720 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1719, 1°, et 1720 du code civil :

6. Selon le premier de ces textes, 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.

7. Aux termes du second, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

8. Pour rejeter la demande de la société Sahel en paiement des frais de réparation de la climatisation et fixer à une certaine somme le préjudice de jouissance de la société ADM résultant du non-fonctionnement de cette installation, l'arrêt retient que la société Sahel ne peut s'abriter derrière les clauses du bail mettant à la charge du preneur toutes les réparations, remises en état et mises en conformité, ainsi que l'entretien de la climatisation.

9. En statuant ainsi, alors que le bailleur peut mettre à la charge du preneur, par une clause expresse du bail, l'obligation de prendre en charge des travaux autres que ceux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble et que l'article 5.5 du bail stipulait que le locataire entretiendrait régulièrement l'installation de climatisation afin de la restituer en parfait état de marche, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 mars 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence autrement composée ;

Condamne la société ADM, prise en la personne de son liquidateur judiciaire, la société Funet, aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société ADM, prise en la personne de son liquidateur judiciaire, la société Funet, à payer à la société Sahel 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit septembre deux mille vingt-deux.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Le Prado - Gilbert, avocat aux Conseils, pour la société Sahel

La société Sahel fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué,

de l'AVOIR condamné à payer à la société ADM la somme de 21 597 euros au titre du solde de tout compte entre les parties et de l'AVOIR débouté de ses demandes ;

ALORS D'UNE PART QU'il résulte de la clause 8.3. du nouveau bail en date du 1er juin 2006 que « tous travaux d'embellissement, améliorations ou constructions exécutés par le Preneur, lors de l'entrée dans les lieux ou pendant le cours du bail, deviendront, en fin de jouissance, la propriété du bailleur » soit le 31 mai 2016 ; qu'en mettant à la charge du bailleur une obligation de délivrance concernant le système de climatisation au motif que « lors du renouvellement du bail en 2006, l'installation litigieuse était devenue la propriété du bailleur, par l'effet de la clause d'accession contenue au

bail » (arrêt, p. 4 § 2), et en décidant en conséquence que le bailleur avait manqué à « son obligation d'entretenir le bien en état de servir à l'usage auquel il est destiné pendant la durée du bail » (arrêt, p. 4 §§ 1 et 6), la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de la clause 8.3. de l'acte de bail de 10 ans du 1er juin 2006 en violation de l'obligation faite aux juges de ne pas dénaturer les écrits versés aux débats ;

ALORS D'AUTRE PART et en toute hypothèse, QUE les obligations du bailleur, d'entretenir la chose louée et de faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives n'étant pas de l'essence du contrat de louage, les parties sont libres de les restreindre ; qu'il leur est loisible d'insérer dans un contrat de bail des clauses dispensant le bailleur de certaines des obligations qui seraient normalement à sa charge ; qu'en l'espèce, il résulte des conditions générales de jouissance de ce nouveau bail du 30 mai 2006 que, « le Preneur effectuera, à ses frais exclusifs, toutes les réparations, remises en état et mises en conformité y compris celles nécessitées par la vétusté ou l'usure, celles prévues à l'article 606 du code civil et celles qui résulteraient d'une injonction de l'autorité administrative » (clause 5.1.) et s'engage à « rendre à la fin du bail ladite installation en parfait état de marche » (clause 5.5.) ; qu'en se bornant à dire que « toute clause qui prévoit que le preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, ne dispense pas le bailleur de son obligation d'entretenir le bien » (arrêt, p. 3 dernier § et p. 4 § 1), sans rechercher si les obligations de « réparation, remise en état et mises en conformités » ainsi que celle « de rendre à la fin du bail ladite installation en parfait état de marche », prévues aux clauses 5.1. et 5.5. du nouveau bail du 1er juin 2006 n'exonèrent pas le bailleur de son obligation de délivrance, la cour d'appel a privé sa décision de base légale en violation des articles 1719 et 1720 du code de procédure civile ;

ALORS ENFIN, et en toute hypothèse que QUE la cour d'appel a dit que la société Sahel a manqué à son obligation de délivrance au motif que « lors de l'état des lieux d'entrée de la Société ADM le 28 février 2013 (la climatisation) ne fonctionnait pas » et que « le bailleur ne rapporte pas la preuve » de réparations effectuées en 2006 (arrêt, p. 4 §§ 2 et s.) » ; qu'en statuant ainsi par des motifs inopérants dans la mesure où d'une part cette obligation de délivrance du bailleur ne concernait pas le système de climatisation dont il n'était pas propriétaire et où d'autre part les clauses 5.1. et 5.5. du bail du 1er juin 2006 mettaient clairement à la charge du preneur l'obligation de réparation, remises en état et mises en conformité ainsi que celle de rendre à la fin du bail l'installation de climatisation en parfait état de marche, la cour d'appel a violé les articles 1719 et 1720 du code civil.