

# 28 septembre 2022

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 21-20.294

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C300686

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 28 septembre 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 686 F-D

Pourvoi n° T 21-20.294

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 28 SEPTEMBRE 2022

La société Geste, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° T 21-20.294 contre l'arrêt rendu le 27 mai 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-7), dans le litige l'opposant à la société Jaes entreprise, exerçant sous l'enseigne Le Garage de Palette, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 3], défenderesse à la cassation.

La société Jaes entreprise a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation également annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de la société Geste, de la SCP Alain Bénabent, avocat de la société Jaes entreprise, après débats en l'audience publique du 12 juillet 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, 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.

## Exposé du litige

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 27 mai 2021), le 19 mai 2004, la société civile immobilière Geste (la bailleuse) a consenti un bail portant sur un local commercial avec pour destination l'entretien de véhicules et toute « activité qui en serait la conséquence ou la suite directe notamment le changement de pneumatiques » à une société, aux droits de laquelle est venue la société Jaes entreprise (la locataire).
2. La bailleuse a assigné la locataire en libération d'un espace, situé à l'extérieur du bâtiment loué, utilisé pour le stockage de pneus et en paiement d'une indemnité d'occupation et d'arriérés de charges.
3. A titre reconventionnel, la locataire a demandé le remboursement de charges locatives indûment acquittées.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses première et troisième branches, du pourvoi principal

Enoncé du moyen

4. La bailleresse fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en libération de l'espace extérieur du bâtiment loué et en paiement d'une indemnité d'occupation, alors :

« 1°/ que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, la SCI Geste soutenait dans ses conclusions d'appel que le bail conclu le 19 mai 2004 ne pouvait pas avoir porté sur l'espace grillagé situé à l'arrière du bâtiment puisque, comme elle le prouvait, à l'époque de la conclusion du bail, elle n'était pas même propriétaire de cette espace, en sorte que les parties n'avaient pu l'inclure dans le champ du bail, cet espace ne pouvant dès lors constituer une dépendance ou un accessoire quelconque de la chose louée ; qu'en ne répondant pas à ce moyen excluant tout droit du preneur sur l'espace litigieux, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en l'espèce, l'exposante avait produit et régulièrement communiqué en cause d'appel une attestation émanant du gérant de la première société locataire, la société Delko, dont il résultait que le bail conclu le 19 mai 2004 ne portait pas, lors de sa conclusion, sur le local litigieux situé à l'extérieur et ayant par la suite été utilisé pour l'entreposage des pneus usagés, dès lors que les pneus usagés se trouvaient alors « stockés à l'intérieur des locaux loués » ; qu'en affirmant péremptoirement que « cette aire de stockage existait dès l'origine et conserve le même usage depuis le premier locataire », sans même avoir examiné l'attestation produite en cause d'appel qui établissait le contraire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

5. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs.

6. Pour retenir que l'espace utilisé par la locataire pour stocker les pneus situé à l'extérieur du bâtiment loué rentre dans le périmètre du bail commercial, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que si l'objet du bail est un local au sein d'un bâtiment, les dépendances sont évoquées et que l'aire de stockage existait dès l'origine et conserve le même usage depuis le premier locataire.

7. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de la bailleresse qui soutenait que le bail conclu le 19 mai 2004 ne pouvait pas porter sur cet espace dont elle n'était alors pas propriétaire, et sans procéder à une analyse, même sommaire, de l'attestation du premier locataire relatant l'absence d'aire de stockage lors de la conclusion du bail, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

## Moyens

Sur le deuxième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal

Enoncé du moyen

8. La bailleuse fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en condamnation de la locataire au paiement d'une certaine somme au titre du solde des taxes foncières et de la condamner à rembourser les taxes foncières à la locataire, alors « que le juge ne peut pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en l'espèce, il résultait de l'article 4.6 du contrat de bail commercial, intitulé « Contributions impôts-taxes », que « le preneur s'engage à payer ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relative à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, la taxe de balayage, l'impôt foncier, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres ( ) et de rembourser au bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet », ce dont il se déduisait clairement et précisément que le preneur était débiteur de la taxe foncière par l'effet du bail ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a dénaturé le contrat de bail, violant ainsi l'article 1134 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et le principe précité. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis :

9. Pour rejeter la demande de la bailleuse en paiement des taxes foncières et la condamner à rembourser les sommes versées par la locataire à ce titre, l'arrêt retient, par motifs expressément adoptés, que le bail commercial ne mentionne pas explicitement le remboursement au propriétaire de cette taxe particulière.

10. En statuant ainsi, alors que le bail mettait expressément à la charge du locataire l'impôt foncier, la cour d'appel, qui en a dénaturé les termes clairs et précis, a violé le principe susvisé.

## Moyens

Et sur le troisième moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

11. La bailleuse fait grief à l'arrêt de la condamner à rembourser à la locataire l'excédent de charges locatives annuelles excédant la somme de 1 300 euros par an hors taxes de 2013 à 2016, alors « que le juge doit respecter la loi des parties ; que l'article 5.3 du bail stipule que « les charges annuelles de copropriété comprenant l'éclairage extérieur et l'entretien des espaces communs n'excéderont pas 1 300 euros HT par an » ; qu'en jugeant que ce plafond s'appliquait à l'ensemble des charges locatives, et non aux seules charges qualifiées par le bail de « charges annuelles de copropriété », la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

12. Selon ce texte, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

13. Pour condamner la bailleuse à rembourser à la locataire le montant des charges locatives annuelles excédant la somme de 1 300 euros hors taxes de 2013 à 2016, l'arrêt retient, par motifs expressément adoptés, que le bail prévoit expressément pour les charges locatives un forfait, hors taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de 1 300 euros hors taxes.

14. En statuant ainsi, alors que le bail ne stipulait pas un forfait pour les charges locatives mais un plafond exclusivement pour les charges de copropriété, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 mai 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 de Lyon ;

Condamne la société Jaes entreprise aux dépens du pourvoi principal et du pourvoi incident ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par société Jaes entreprise et la condamne à payer à la société civile immobilière Geste 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.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat aux Conseils, pour la société Geste,

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La SCI Geste fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR rejeté sa demande tendant à obtenir la condamnation de la société Jaes à libérer l'espace grillagé à usage de stockage de pneus situé à l'extérieur et au Nord du bâtiment loué, cadastré section A N° [Cadastré 1] et, en tant que besoin, ordonner l'expulsion de la société Jaes, y compris avec le concours de la force publique, et l'assistance d'un serrurier et D'AVOIR également rejeté sa demande tendant à voir condamner la société Jaes à lui payer une indemnité d'occupation de 180 € par mois à compter du 1er novembre 2016 jusqu'à la libération effective de l'espace grillagé en question,

1°/ ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, la SCI Geste soutenait dans ses conclusions d'appel que le bail conclu le 19 mai 2004 ne pouvait pas avoir porté sur l'espace grillagé situé à l'arrière du bâtiment puisque, comme elle le prouvait, à l'époque de la conclusion du bail, elle n'était pas même propriétaire de cette espace, en sorte que les parties n'avaient pu l'inclure dans le champ du bail, cet espace ne pouvant dès lors constituer une dépendance ou un accessoire quelconque de la chose louée (concl. d'appel, p. 5) ; qu'en ne répondant pas à ce moyen excluant tout droit du preneur sur l'espace litigieux, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

2°/ ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, l'exposante faisait encore valoir que l'activité pour laquelle le local avait été loué n'imposait aucunement de disposer d'une aire de stockage des pneus usagés à l'extérieur, l'activité relative aux pneus n'étant qu'accessoire à l'entretien des véhicules et pouvant tout à fait être exercée à l'intérieur du local loué de 290 m<sup>2</sup>, dont il était établi qu'il comprenait une hauteur sous plafond de près de 5 mètres (concl. d'appel, p. 6-7) ; qu'en ne répondant pas à ce moyen qui démontrait que l'obligation de délivrance du bailleur n'imposait en aucun de permettre au locataire de disposer d'une aire de stockage extérieure des pneus usagés, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

3°/ ALORS QUE les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en l'espèce, l'exposante avait produit et régulièrement communiqué en cause d'appel une attestation émanant du gérant de la première société locataire, la société Delko, dont il résultait que le bail conclu le 19 mai 2004 ne portait pas, lors de sa conclusion, sur le local litigieux situé à l'extérieur et ayant par la suite été utilisé pour l'entreposage des pneus usagés, dès lors que les pneus usagés se trouvaient alors « stockés à l'intérieur des locaux loués » (prod. 6 ; pièce 38 en appel) ; qu'en affirmant péremptoirement que « cette aire de stockage existait dès l'origine et conserve le même usage depuis le premier locataire », sans même avoir examiné l'attestation produite en cause d'appel qui établissait le contraire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

La SCI Geste fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR rejeté sa demande tendant à obtenir la condamnation de la société Jaes à payer à la SCI Geste la somme de 11 342,10 € au titre du solde des taxes foncières pour les années 2016 à 2020 et D'AVOIR prononcé sa condamnation à rembourser à la société Jaes les taxes foncières indues, qu'elle lui a remboursée depuis le mois d'octobre 2013 jusqu'au mois d'octobre 2017,

1°/ ALORS QUE le juge ne peut pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en l'espèce, il résultait de l'article 4.6 du contrat de bail commercial, intitulé « Contributions impôts-taxes », que « le preneur s'engage à payer ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relative à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, la taxe de balayage, l'impôt foncier, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres ( ) et de rembourser au bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet », ce dont il se déduisait clairement et précisément que le preneur était débiteur de la taxe foncière par l'effet du bail ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a dénaturé le contrat de bail, violant ainsi l'article 1134 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et le principe précité.

2°/ ALORS, subsidiairement, QU'en présence d'un doute sur la signification d'une clause contractuelle, il appartient au juge de rechercher la commune intention des parties ; qu'en l'espèce, à supposer même que la clause du contrat visant la taxe foncière ait pu susciter un doute, il appartenait alors au juge de rechercher la commune intention des parties en

prenant en compte le comportement du preneur et de ses ayants-cause successifs ayant assumé la charge du remboursement de la taxe foncière au profit du bailleur, comportement qui avait perduré sans contestation pendant douze années jusqu'à la survenance du litige entre les parties, et qui permettait ainsi d'éclairer le sens de l'article 4.6 du contrat ; qu'en s'abstenant de rechercher si ce comportement n'exprimait pas la commune intention des parties, comme l'y invitait pourtant le bailleur (concl. d'appel, p. 12), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

La SCI Geste fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué de l'AVOIR condamnée Geste à rembourser à la société Jaes l'excédent de charges locatives annuelles excédant la somme de 1 300 € par an hors taxes de 2013 à 2016,

ALORS QUE le juge doit respecter la loi des parties ; que l'article 5.3 du bail stipule que « les charges annuelles de copropriété comprenant l'éclairage extérieur et l'entretien des espaces communs n'excéderont pas 1 300 € HT par an » ; qu'en jugeant que ce plafond s'appliquait à l'ensemble des charges locatives, et non aux seules charges qualifiées par le bail de « charges annuelles de copropriété », la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Alain Bénabent, avocat aux Conseils, pour la société Jaes entreprise.

La société Jaes Entreprise fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir limité la condamnation de la Sci Geste à lui rembourser l'excédent de charges locatives annuelles excédant la somme de 1.300 euros par an hors taxes de 2013 à 2016 ;

1°/ ALORS QU' il incombe au bailleur qui réclame au preneur de lui rembourser, conformément au contrat de bail commercial prévoyant un ensemble de dépenses et de taxes, d'établir sa créance en démontrant l'existence et le montant de ces charges ; qu'en l'espèce, la société Jaes faisait valoir, dans ses conclusions d'appel, que « la Sci Geste n'a versé aux débats au cours de la présente procédure aucun justificatif détaillé permettant de déterminer précisément quelles charges il entendait faire supporter à la société Jaes. La Cour relèvera que la Sci Geste se contente de verser aux débats des tableaux établis par elle-même sans aucun justificatif des dépenses prétendument supportées », de sorte que « dans ces conditions, la société Jaes est fondée à réclamer le remboursement de l'ensemble des charges qu'elle a versées à la Sci Geste » (cf. p. 36) ; qu'en limitant le remboursement des charges à la somme excédant celle de 1.300 euros Ht par an de 2013 à 2016, quand la Sci Geste n'avait nullement établi le montant de sa créance en démontrant l'existence et le montant des charges dues, la Cour d'appel a violé les articles 1235 et 1376 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°/ ALORS QUE tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire ; que cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ; qu'en l'espèce, la société Jaes faisait valoir, dans ses conclusions d'appel, que « les dispositions du bail ne respectent pas les dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce et sont imprécises, de sorte que la cour ne pourra que dire et juger que celui-ci ne comporte aucune stipulation expresse dérogeant aux dispositions de l'article 1754 du code civil, par lesquelles le locataire n'est tenu que des seules réparations locatives ou de menu entretien » (cf. p. 34) ; qu'en effet, en l'absence, dans le contrat de bail renouvelé à compter du 1er janvier 2016, d'un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, comportant l'indication de leur répartition entre les parties, et d'un état récapitulatif annuel adressé par la Sci Geste à la société Jaes, aucune charge locative non justifiée ne pouvait incomber à cette dernière ; qu'en retenant, pour statuer comme elle l'a fait, que « s'agissant des charges locatives, le bail prévoit expressément un forfait, hors taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de 1.300 euros Ht » (cf. arrêt, p. 5), la cour d'appel a violé l'article L. 145-40-2 du code de commerce ;

3°/ ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que ces prétentions sont fixées

par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense ; qu'en l'espèce, la société Jaes Entreprise sollicitait, dans ses conclusions d'appel, de voir « réformer le jugement en ce qu'il a limité les sommes devant être remboursées à la société Jaes au titre des charges locatives aux sommes excédant la somme de 1300 € Ht/an », et « condamner la Sci Geste à verser à la société Jaes Entreprise la somme de 20.414,34 € Ht en remboursement des paiements indus au titre des charges locatives » (cf. p. 38) ; qu'outre les sommes versées au titre des charges locatives pour les années 2013 à 2016, ce montant incluait également les sommes versées au titre des charges locatives pour les années 2017 à 2019 (soit 2.199,96 euros pour 2017 et 2018, et 758,31 euros pour 2019) (cf. p. 36-37) ; qu'en condamnant la Sci Geste à rembourser à la société Jaes le montant des charges locatives annuelles excédant la somme de 1.300 euros par an hors taxes pour les seules années 2013 à 2016, la Cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du code de procédure civile.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel d'aix-en-provence a1  
27 mai 2021 (n°19/03025)

## **Textes appliqués**

Article 455 du code de procédure civile.

Article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 28-09-2022
- Cour d'appel d'Aix-en-Provence A1 27-05-2021