

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 16 mars 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 220 F-D

Pourvoi n° Y 21-25.106

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 16 MARS 2023

La société LMNJ, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° Y 21-25.106 contre l'arrêt rendu le 6 octobre 2021 par la cour d'appel d'Agen (chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Mercialys, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Davoine, conseiller référendaire, les observations de la SCP Gouz-Fitoussi, avocat de la société LMNJ, de la SCP Marc Lévis, avocat de la société Mercialys, après débats en l'audience publique du 7 février 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Davoine, conseiller référendaire rapporteur, Mme Andrich, conseiller, 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 le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Agen, 6 octobre 2021, n° RG : 18/01255), par acte des 14 et 25 avril 2009, la société Mercialys (la bailleresse) a donné à bail à la société LMNJ (la locataire) des locaux commerciaux situés dans un centre commercial.
2. Le 7 octobre 2015, la bailleresse a délivré à la locataire un commandement, visant la clause résolutoire insérée au bail, de payer un arriéré locatif intégrant une contribution aux dépenses relatives à des travaux portant sur la toiture et la climatisation du centre commercial.
3. Le 3 novembre 2015, la locataire l'a assignée en annulation du commandement de payer et en indemnisation des préjudices en résultant. La bailleresse a formé, à titre reconventionnel, une demande en paiement.

Examen des moyens

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

4. La locataire fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en dommages et intérêts, alors :

« 1°/ que selon l'article L. 620-1 du code de commerce il est institué une procédure de sauvegarde ouverte sur demande d'un débiteur mentionné à l'article L. 620-2 qui, sans être en cessation des paiements, justifie de difficultés qu'il n'est pas en mesure de surmonter ; qu'en recherchant si la faute de la société Mercialys était la source des difficultés financières, bien qu'elle n'ait été tenue de rechercher que si le comportement du bailleur avait entraîné des difficultés que la société LMNJ ne pouvait surmonter, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, devenu l'article 1240 du même code, ensemble l'article L. 620-1 du code de commerce ;

2°/ que l'existence d'un dommage en relation de causalité avec la faute retenue donne lieu à réparation ; qu'en considérant qu'il n'était pas démontré que les difficultés rencontrées par le preneur trouvaient leur source dans le comportement du bailleur, quand seul un lien de causalité entre la faute et le préjudice suffisait pour retenir la responsabilité de la société Mercialys, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, devenu l'article 1240 du même code ;

3°/ qu'un motif hypothétique équivaut à un défaut de motifs ; qu'en émettant l'hypothèse avouée et gratuite que l'absence de production de la requête au tribunal de commerce « laissait entendre » qu'elle contenait des motifs autres que les griefs imputés au bailleur, sans déterminer avec certitude quelle était la cause des difficultés que la société LMNJ ne pouvait surmonter ayant entraîné l'ouverture de la procédure de sauvegarde, la cour d'appel a entaché sa décision d'un motif hypothétique équivalant à un défaut de motifs en méconnaissance de l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

5. En premier lieu, la cour d'appel a, par motifs adoptés, relevé, d'abord, que, si le tribunal de commerce avait jugé que la locataire pouvait bénéficier d'une procédure de sauvegarde, il n'avait pas précisé, dans les motifs de son jugement du 24 février 2016, l'origine et la nature des difficultés qu'elle n'était pas en mesure de surmonter. Elle a constaté, ensuite, que la locataire ne produisait pas la copie de sa requête aux fins de placement sous procédure de sauvegarde. Elle a ainsi fait ressortir que la locataire n'apportait pas la preuve de difficultés autres que financières, ayant justifié l'ouverture de la

procédure de sauvegarde.

6. En second lieu, elle a retenu que les difficultés financières rencontrées par la locataire étaient anciennes et qu'en l'absence de production des bilans et de tout document d'analyse financière, leurs causes n'étaient pas justifiées.

7. La cour d'appel a, par ces seuls motifs, excluant tout lien de causalité entre la faute imputée à la bailleuse et les préjudices résultant de l'ouverture de la procédure de sauvegarde allégués par la locataire, légalement justifié sa décision de ce chef.

Mais sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

8. La locataire fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la bailleuse diverses sommes au titre d'un arriéré locatif et d'une pénalité contractuelle, alors « que s'agissant de la définition des réparations locatives, les clauses dérogatoires au droit commun doivent être interprétées strictement, de sorte qu'à défaut de clause expresse en ce sens, les réparations afférentes, non au local donné à bail, mais à l'immeuble collectif dans lequel il est situé, telles les réparations portant sur la toiture doivent demeurer à la charge du bailleur ; qu'en l'espèce, l'article 6.1 du contrat de bail énonçait seulement que le preneur doit rembourser au bailleur « 1 - Les charges et prestations, et toutes dépenses d'exploitation, de réparation, d'entretien, de ravalement, de décoration, de remplacement, de rénovation et d'amélioration afférentes aux parties communes et/ou à usage collectif du centre Commercial et de ses abords, des parkings, des espaces verts et des VRD, y compris les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil quand bien même ces dépenses résulteraient la vétusté ou de la force majeure ou encore seraient imposées par l'administration par une injonction municipale et/ou par la réglementation actuelle ou future 2 - L'entretien, les réparations, la création, la vérification, la rénovation, la modernisation, les remplacements de toutes natures des équipements de toute nature du centre Commercial et de ses abords, y compris des parkings, ayant un caractère obligatoire ou non, y compris les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil quand bien même ces dépenses résulteraient la vétusté ou de la force majeure ou encore seraient imposées par l'administration et/ou par la réglementation actuelle ou future (équipements électriques, chauffage, climatisation, réseau des sprinklage, nappe haute et nappe basse, ascenseurs, de PC sécurité, escalators, monte charges) » ; que ne figurait pas expressément à l'article 6.1 la réfection de la toiture ; qu'en condamnant la société LMNJ à contribuer aux charges relatives à la toiture et à la climatisation, sans rechercher comme elle y était invitée, si les stipulations expresses du contrat de bail commercial mettaient à la charge du locataire les travaux de toiture, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1103 nouveau du code civil, anciennement 1134 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1134, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, 1720 et 1754 du code civil :

9. Il résulte de ces textes que le bailleur, à qui incombe la charge des travaux de réparations, autres que celles locatives, qui intéressent la structure et la solidité de l'immeuble loué, peut, par une clause claire et précise dont la portée doit être interprétée restrictivement, en transférer la charge au preneur.

10. Pour condamner la locataire à contribuer aux dépenses relatives aux travaux de réfection de la toiture du centre commercial, l'arrêt retient, d'une part, que le bail liant les parties met à la charge du preneur une contribution aux charges des parties communes et d'utilité collective, et notamment les réparations et remplacements des équipements du centre commercial, d'autre part, qu'une telle clause est licite.

11. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si une clause claire et précise mettait à la charge de la locataire les travaux de réfection de la toiture du centre commercial, la cour d'appel n'a pas donné de base

légale à sa décision.

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

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il annule le commandement de payer délivré le 7 octobre 2015 et rejette la demande en dommages et intérêts formée par la société LMNJ, l'arrêt rendu le 6 octobre 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne la société Mercialys aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Mercialys et la condamne à payer à la société LMNJ 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 partiellement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gouz-Fitoussi, avocat aux Conseils, pour la société LMNJ

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société LMNJ fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à payer à la SA Mercialys la somme de 492 euros avec intérêt au taux légal majoré de 5 points à compter du 11 mars 2019, en paiement du solde débiteur du compte locataire arrêté à cette date et la somme de 49,20 euros à titre de pénalité contractuelle ;

Alors 1°) que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties telles qu'elles résultent de leurs conclusions ; que la société LMNJ soutenait devant la cour d'appel que « la clause du bail, transférant au preneur la charge des grosses réparations et celle du clos et du couvert, doit en conséquence être interprétée restrictivement et ne peut inclure la réfection totale de la toiture » (conclusions, p. 9) ; que la société LMNJ contestait expressément devant la cour d'appel devoir contribuer aux charges relatives à la toiture et la climatisation ; qu'en retenant néanmoins que la société LMNJ ne contestait pas devoir contribuer aux charges en fonction des tantièmes correspondant à son lot, la cour d'appel a méconnu les termes du litige en violation des articles 4 du code de procédure civile ;

Alors 2°) que s'agissant de la définition des réparations locatives, les clauses dérogatoires au droit commun doivent être interprétées strictement, de sorte qu'à défaut de clause expresse en ce sens, les réparations afférentes, non au local donné à bail, mais à l'immeuble collectif dans lequel il est situé, telles les réparations portant sur la toiture doivent demeurer à la charge du bailleur ; qu'en l'espèce, l'article 6.1 du contrat de bail énonçait seulement que le preneur doit rembourser au bailleur « 1 - Les charges et prestations, et toutes dépenses d'exploitation, de réparation, d'entretien, de ravalement, de décoration, de remplacement, de rénovation et d'amélioration afférentes aux parties communes et/ou à usage collectif du Centre Commercial et de ses abords, des parkings, des espaces verts et des VRD, y compris les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil quand bien même ces dépenses résulteraient la vétusté ou de la force majeure ou encore seraient imposées par l'administration par une injonction municipale et/ou par la réglementation actuelle ou future 2 - « - L'entretien, les réparations, la création, la vérification, la rénovation, la modernisation, les remplacements de toutes natures des équipements de toute nature du Centre Commercial et de ses abords, y compris des parkings, ayant un caractère obligatoire ou non, y compris les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil quand bien même ces dépenses résulteraient la vétusté ou de la force majeure ou encore seraient imposées par

l'administration et/ou par la réglementation actuelle ou future (équipements électriques, chauffage, climatisation, réseau des sprinklage, nappe haute et nappe basse, ascenseurs, de PC sécurité, escalators, monte charges) » ; que ne figurait pas expressément à l'article 6.1 la réfection de la toiture ; qu'en condamnant la société LMNJ à contribuer aux charges relatives à la toiture et à la climatisation, sans rechercher comme elle y était invitée, si les stipulations expresses du contrat de bail commercial mettaient à la charge du locataire les travaux de toiture, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1103 nouveau du code civil, anciennement 1134 du code civil ;

Alors 3°) à titre subsidiaire, qu'il incombe au bailleur qui réclame au preneur de lui rembourser, conformément au contrat de bail commercial le prévoyant, un ensemble de dépenses et de taxes, d'établir sa créance en démontrant l'existence et le montant de ces charges ; qu'en affirmant que la société LMNJ ne produisait pas l'extrait du compte de la société Mercialys dans ses livres comptables pour contredire le solde débiteur réclamé, pour le condamner à payer les charges relatives à la toiture et à la climatisation, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1353 du code civil ;

Alors 4°) qu'il incombe au bailleur qui réclame au preneur de lui rembourser, conformément au contrat de bail commercial le prévoyant, un ensemble de dépenses et de taxes, d'établir sa créance en démontrant l'existence et le montant de ces charges ; que le bailleur doit donner une indication précise sur les tantièmes appliquées ; que la simple production d'un extrait comptable ne précisant pas les tantièmes appliquées ne peut suffire à démontrer l'existence et le montant des charges mis à la charge du preneur ; qu'en se fondant exclusivement sur l'extrait comptable produit par la société Mercialys qui ne comportait aucune indication sur les tantièmes appliquées pour la réfection de la toiture et la climatisation, pour condamner la société LMNJ à payer la somme de 492 euros avec intérêt au taux légal majoré de 5 points à compter du 11 mars 2019, en paiement du solde débiteur du compte locataire arrêté à cette date et la somme de 49,20 euros à titre de pénalité contractuelle, la cour d'appel a violé l'article 1103 du code civil, anciennement 1134 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

La société LMNJ fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté sa demande reconventionnelle en dommages et intérêts ;

Alors 1°) que selon l'article L.620-1 du code de commerce il est institué une procédure de sauvegarde ouverte sur demande d'un débiteur mentionné à l'article L. 620-2 qui, sans être en cessation des paiements, justifie de difficultés qu'il n'est pas en mesure de surmonter ; qu'en recherchant si la faute de la société Mercialys était la source des difficultés financières, bien qu'elle n'ait été tenue de rechercher que si le comportement du bailleur avait entraîné des difficultés que la société LMNJ ne pouvait surmonter, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, devenu l'article 1240 du même code, ensemble l'article L.620-1 du code de commerce ;

Alors 2°) que l'existence d'un dommage en relation de causalité avec la faute retenue donne lieu à réparation ; qu'en considérant qu'il n'était pas démontré que les difficultés rencontrées par le preneur trouvaient leur source dans le comportement du bailleur, quand seul un lien de causalité entre la faute et le préjudice suffisait pour retenir la responsabilité de la société Mercialys, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, devenu l'article 1240 du même code ;

Alors 3°) qu'un motif hypothétique équivaut à un défaut de motifs ; qu'en émettant l'hypothèse avouée et gratuite que l'absence de production la requête au tribunal de commerce « laissait entendre » qu'elle contenait des motifs autres que les griefs imputés au bailleur, sans déterminer avec certitude quelle était la cause des difficultés que la société LMNJ ne pouvait surmonter ayant entraîné l'ouverture de la procédure de sauvegarde, la cour d'appel a entaché sa décision d'un motif hypothétique équivalant à un défaut de motifs en méconnaissance de l'article 455 du code de procédure civile.