ARRET

N°

[K]

[K]

[K]

C/

S.A.S. PATISSERIE DU DAUPHIN

PB/VB

COUR D'APPEL D'AMIENS

1ERE CHAMBRE CIVILE

ARRET DU SEIZE MAI DEUX MILLE VINGT TROIS

Numéro d'inscription de l'affaire au répertoire général de la cour : N° RG 22/03202 - N° Portalis DBV4-V-B7G-IPWB

Décision déférée à la cour : JUGEMENT DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE SENLIS DU DOUZE DECEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT

PARTIES EN CAUSE :

Madame [O] [K]

née le 04 Avril 1939 à [Localité 1] - AVEYRON

de nationalité Française

[Adresse 7]

[Localité 1]

Madame [C] [K]

née le 16 Novembre 1967 à [Localité 10] - Val d'Oise

de nationalité Française

[Adresse 4]

[Localité 8]

Monsieur [F] [K]

né le 11 Juin 1972 à [Localité 9] (93)

de nationalité Française

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentés par Me Thibaut ROQUES de la SCP DRYE DE BAILLIENCOURT ET ASSOCIES, avocat au barreau de SENLIS

APPELANTS

ET

S.A.S. PATISSERIE DU DAUPHIN, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 11]

[Localité 5]

Représentée par Me BERJON substituant Me Sophie LANCKRIET, avocats au barreau de COMPIEGNE

INTIMEE

DÉBATS & DÉLIBÉRÉ :

L'affaire est venue à l'audience publique du 14 mars 2023 devant la cour composée de M. Pascal BRILLET, Président de chambre, M. [F] ADRIAN et Mme Myriam SEGOND, Conseillers, qui en ont ensuite délibéré conformément à la loi.

A l'audience, la cour était assistée de Mme Vitalienne BALOCCO, greffier.

Sur le rapport de M. [B] [L] et à l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré et le président a avisé les parties de ce que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe le 16 mai 2023, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile.

PRONONCÉ :

Le 16 mai 2023, l'arrêt a été prononcé par sa mise à disposition au greffe et la minute a été signée par M. Pascal BRILLET, Président de chambre et Mme Vitalienne BALOCCO, greffier.

*

* *

DECISION :

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte du 25 février 1997, M. et Mme [K], aux droits desquels viennent Mme [O] [K], Mme [C] [K] et M. [F] [K] (les consorts [K]), ont donné en location à M. et Mme [H], aux droits desquels se trouve depuis le 3 novembre 2011 la société Pâtisserie du dauphin (la société), des locaux à usage commercial.

Un litige est notamment né entre les parties s'agissant de la charge du coût de remplacement de diverses fenêtres des lieux loués et en lien avec des infiltrations d'une verrière.

Un expert judiciaire a été commis par un juge des référés. Le rapport d'expertise a été déposé le 9 novembre 2016.

Par actes d'huissier de justice des 9 et 11 mai 2017, la société a fait assigner les consorts [K] et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 6], représenté par son syndic, devant le tribunal d'instance de Senlis pour obtenir notamment la condamnation des premiers à lui payer la somme de 6 243,49 euros au titre de la réparation des fenêtres, outre une indemnité au titre des frais irrépétibles.

Par jugement en date du 12 décembre 2018, le tribunal d'instance de Senlis a principalement :

- condamné les consorts [K] à payer à la société la somme de 6 223,20 euros au titre du remplacement des quatre fenêtres du local d'habitation situé [Adresse 6],

- condamné le syndicat des copropriétaires à payer à la société la somme de 3255,38 euros au titre de la réparation du chéneau et de la peinture de laboratoire,

- débouté toutes les parties de leurs demandes plus amples et contraires,

- condamné les consorts [K] in solidum avec le syndicat des copropriétaires à payer à la société la somme de 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens comprenant les dépens des deux instances en référé et notamment les frais d'expertise.

Les consorts [K] ont interjeté appel de ce jugement par déclaration en date du 5 février 2019, leur déclaration n'intimant que la société.

Un arrêt de cette cour en date du 8 octobre 2020 a :

- confirmé le jugement rendu entre les parties en toutes ses dispositions,

Y ajoutant :

- condamné in solidum les consorts [K] à payer à la société la somme de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts,

- condamné in solidum les consorts [K] à payer à la société la somme de 1 500 euros par application en appel des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouté les parties de leurs plus amples demandes,

- condamné in solidum les consorts [K] aux dépens d'appel.

Par un arrêt du 21 avril 2022 (n° 21-14.036), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a cassé cet arrêt, mais seulement en ce qu'il condamne les consorts [K] à payer à la société les sommes de 6 223,20 euros au titre du remplacement de quatre fenêtres et de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts et condamne les mêmes en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens, et a renvoyé l'affaire devant la présente cour autrement composée.

Vu les dernières conclusions récapitulatives des consorts [K] notifiées par voie électronique le 9 mars 2023 aux termes desquelles ils demandent à la cour de :

- les recevoir en leur appel et les y déclarer bien fondés,

Ce Faisant,

- déclarer irrecevables les demandes nouvelles indemnitaires formulées par la société en cause d'appel,

- infirmer en toutes ses dispositions le jugement,

statuant à nouveau,

- débouter la société de l'ensemble de ses demandes.

- s'entendre la société condamner à leur payer une somme de 3 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'en tous les dépens.

Ils soutiennent que le tribunal a fait une confusion entre les obligations de délivrance et d'entretien. L'obligation de délivrance ne s'apprécie pas au 3 novembre 2011, date à laquelle le bailleur n'a rien délivré dans la mesure où le bail était en cours pour avoir été renouvelé en 2006 pour se terminer le 24 février 2015. L'obligation de délivrance s'apprécie à la date d'entrée en possession du preneur, soit le 25 février 1997, date à laquelle les locaux étaient en parfait état. Il n'y a aucun contrat entre eux et la société depuis le 3 novembre 2011. La cession du fonds de commerce et du droit au bail est un contrat entre le cédant et la société. Si les fenêtres étaient déjà en mauvais état à cette date, cela relève de la responsabilité des preneurs successifs qui n'ont pas respecté leurs obligations d'entretien. Le bail a été conclu et renouvelé en 2006 avant l'entrée en vigueur de l'article L. 145'40'2 du code de commerce créé par la loi n° 2014'626 du 18 juin 2014. Les travaux de remplacement de fenêtres ne peuvent être mis à la charge du bailleur lorsque les parties ont conventionnellement prévu que seules les grosses réparations de l'article 606 Code civil lui incomberaient. En toute hypothèse, la société a accepté d'acquérir le fonds de commerce et le droit au bail en parfaite connaissance de cause. Si elle estimait devoir se plaindre de l'état des fenêtres, il lui appartenait de ne pas acquérir ou d'exercer un recours contre son vendeur mais en aucun cas contre son bailleur.

Ils prétendent enfin que la demande d'indemnisation de la société au titre de son préjudice de jouissance constitue une prétention nouvelle en cause d'appel irrecevable. Sur le fond, la demande d'indemnité n'est pas justifiée, la société n'ayant jamais entendu habiter le local qui a pour fonction de stocker du matériel.

Vu les dernières conclusions récapitulatives de la société notifiées par voie électronique le 3 mars 2023 aux termes desquelles elle demande à la cour de :

- confirmer le jugement,

En conséquence,

- condamner solidairement les consorts [K] à payer à la société la somme de 6 243,49 euros au titre du remplacement des fenêtres,

Y ajoutant

- condamner solidairement les consorts [K] à payer à la société la somme de 65 472 euros au titre du préjudice de jouissance,

- condamner solidairement les consorts [K] à verser à la société la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner solidairement les consorts [K] aux entiers dépens qui comprendront le coût de l'expertise et des procédures de référé.

Elle prétend en substance que les consorts [K] ont manqué à leur obligation de bailleur de délivrer une chose permettant une utilisation normale des lieux. Le constat du 3 novembre 2011, jour de son entrée dans les lieux, démontre l'impropriété à destination et l'impossibilité d'utiliser l'appartement loué dès la prise de possession des lieux. Les bailleurs ne peuvent se prévaloir des dispositions de l'article 1731 du Code civil en application de l'article 140'40'1 du code de commerce résultant de la loi 2014'626 du 18 juin 2014. Elle ajoute que les modalités de leur intervention à l'acte de cession du fonds de commerce indiquent qu'ils ont soit renoncé à poursuivre l'exécution de l'obligation d'entretien dont est débiteur le preneur, soit délivré des locaux qui étaient déjà dégradés lors de la conclusion du contrat de bail originaire.

Elle fait également valoir que l'obligation de délivrance du bailleur est une obligation continue pendant toute la durée du bail et non une obligation instantanée. L'état des fenêtres du premier étage ne permet pas un usage normal du local d'habitation loué. Par ailleurs l'obligation de délivrance ne permet pas aux bailleurs d'exiger que le preneur effectue la réfection des huisseries, ces fenêtres assurant le clos de l'appartement ainsi que sa sécurité, obligation relevant du bailleur.

Elle ajoute qu'un appartement dont les fenêtres ne ferment pas ne saurait répondre aux normes relatives au logement décent.

Elle allègue encore que le remplacement des fenêtres entre dans le champ des grosses réparations incombant aux bailleurs. Ces travaux affectent la structure la solidité de l'immeuble. La clause relative aux réparations locatives du bail prévoit uniquement les réparations et les travaux d'entretien.

Elle prétend enfin subir un préjudice de jouissance depuis 11 ans du fait de la résistance fautive des bailleurs. L'exploitation de son commerce est aujourd'hui partiellement impossible du fait du délabrement et de la vétusté avancés des lieux. Sa demande d'indemnisation est recevable en application l'article 566 ou 564 du code de procédure civile.

Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux écritures des parties s'agissant de la présentation plus complète de leurs demandes et des moyens qui les fondent.

MOTIFS

L'appel des parties n'a transmis à la cour que le litige entre la société et les consorts [K] tranché par le jugement. La cour statuera dans cette limite, outre celle des demandes nouvelles recevables.

1. Sur le débiteur des travaux de remplacement des fenêtres.

Selon l'article 1719 du code civil, 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. Selon l'article 1720, 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.

Si l'obligation de délivrance est inhérente au contrat de bail et persiste tout au long de ce dernier, les dispositions de l'article 1720 du code civil ne sont pas d'ordre public et il peut y être dérogé par des conventions particulières.

Il est ainsi jugé que l'obligation de délivrance peut être limitée par des clauses du bail transférant au locataire la charge des travaux d'entretien ou de réparation, ou imposés par l'administration ou de mise en conformité à la destination. De telles clauses ne peuvent toutefois pas exonérer le bailleur de son obligation de délivrance relativement aux vices affectant la structure de l'immeuble (3e Civ., 9 juillet 2008, n° 07-14.631; 18 février 2014,n° 12-18.182; 10 septembre 2020, n° 19-11.218; 24 novembre 2021, n° 20-15.814; 28 septembre 2022, n° 21-20.879).

2. Selon le contrat de bail commercial notarié en date du 25 février 1997, renouvelé en septembre 2006, applicable entre les parties, « le bien loué devra être affecté, savoir :

'pour partie soit la cave et le rez-de-chaussée, à usage commercial, et plus précisément à usage de pâtisserie, confiserie, chocolaterie, dépôt de pain, le salon de thé (...),

'et pour le surplus, sur le premier étage, à usage d'habitation.

Les parties conviennent que les biens loués forment une location indivisible, à titre commercial pour le tout ».

Ce même bail prévoit dans sa partie B (conditions à la charge du locataire) :

1°) Etat des lieux

« [le locataire] prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance. À défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état ».

2°) Entretien'réparations

« [le locataire] entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail. Il ne pourra exiger du bailleur, pendant cette même durée, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévu à l'article 606 du Code civil. Il est également exclu la remise en l'état des parquets de l'appartement. Le locataire sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail est assez frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, nettoyage et en général, toute réfection ou remplacement s'avère nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisations d'eau, de gaz éventuellement tuyaux de vidange, chaudières et installations de chauffage, etc.... sans que cette énumération soit exhaustive. ('.) À défaut d'exécution de ces travaux, le bailleur pourra se substituer aux locataires et les faire réalisait par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du locataire, sans préjudice de tous les frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause ».

3. La société n'est pas entrée dans les lieux en exécution d'un nouveau contrat de bail commercial. Le bail commercial du 25 février 1997, renouvelé par acte du 11 septembre 2006, s'est poursuivi, la société étant substituée dans les droits et obligations du cédant, précédent locataire.

Aux termes de l'acte de cession du fonds de commerce du 3 novembre 2011, elle s'est ainsi engagée à se substituer à ce dernier purement et simplement dans les obligations du bail commercial.

La société a par ailleurs accepté de prendre le fonds vendu avec tous ses éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où ils se trouvaient sans garantie de la part du cédant, à l'exception des vices cachés de l'article 1641 du code civil connus de lui.

4. Il résulte de l'article 606 du code civil que les réparations d'entretien sont celles utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble, tandis que les grosses réparations affectent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

5. Le litige porte en l'espèce sur la charge du coût de remplacement de quatre fenêtres situées au premier étage des lieux loués, que la société prétend voir imposer aux consorts [K] sur le fondement de l'obligation de délivrance du bailleur.

6. Il n'est produit aucun état d'entrée dans les lieux à l'occasion de la conclusion du contrat de bail commercial du 25 février 1997.

7. La société prétend que les dispositions de l'article L.140-40-1 du code de commerce, résultant de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, s'opposent à ce que les consorts [K] bénéficient des dispositions de l'article 1731 du code civil prévoyant que s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Cependant, les dispositions de l'article 13 de cette loi sont inapplicables au litige, le bail ayant été renouvelé le 11 septembre 2006 et la société étant entrée dans les lieux le 3 novembre 2011, soit avant son entrée en vigueur. Les parties ne se situent pas dans le cadre de la restitution des lieux loués (un autre litige est en cours devant le tribunal judiciaire de Senlis, sur l'assignation de la société du 9 avril 2020, sur les effets d'un commandement d'exécuter visant la clause résolutoire que les consorts [K] lui ont signifié par le 14 mars 2020).

8. La société met encore vainement en avant que les consorts [K] sont intervenus personnellement à l'acte de cession du fonds de commerce en date du 3 novembre 2011 et ont, à cette occasion, affirmé au cessionnaire « n'avoir pas notifié, ni au cédant, ni à l'un de ses éventuels prédécesseurs, une mise en demeure fondée sur les causes visées à l'article 9 du décret du 30 septembre 1953 et rédigée dans les termes et dans la forme prévue par ce texte ».

Contrairement à ce qu'elle soutient, il ne peut être déduit de cette mention, d'une part que le cédant était en règle vis-à-vis de ses obligations contractuelles, et, d'autre part, que soit les bailleurs ont renoncé à poursuivre l'exécution de l'obligation d'entretien dont elle est personnellement débitrice, soit délivré des locaux qui étaient déjà dégradés lors de la conclusion du contrat de bail originaire.

En effet, les locaux loués ont été, en l'absence d'état des lieux d'entrée, mis à disposition du locataire en 1997 en bon état présumé de réparations locatives au regard de l'article 1731 du Code civil, les stipulations contractuelles prévoyant même dans cette hypothèse leur parfait état.

Si le rapport d'expertise met en avant le défaut d'entretien des fenêtres à la charge des locataires successifs pour expliquer leur état au jour de sa mission, aucune pièce produite ne permet de déterminer l'époque précise à laquelle lesdites fenêtres ont atteint un niveau de dégradation tel que leur fermeture n'était plus possible. Or, le procès-verbal de constat du 3 novembre 2011 pointant le mauvais état des fenêtres et le fait qu'elles ne ferment pas n'a été dénoncé au bailleur que le 18 novembre 2021, soit postérieurement à l'acte de cession de fonds de commerce.

Aucun élément ne permet de démontrer que les bailleurs étaient informés de l'état des fenêtres au jour de cette cession ni qu'ils ont, le cas échéant, renoncé à s'en prévaloir contre l'un quelconque des preneurs partant ou arrivant.

D'ailleurs, l'acte de cession du fonds de commerce mentionne, au paragraphe « intervention du bailleur » que celui-ci se réserve le cas échéant, tous droits et actions contre le cédant pour notamment l'exécution des charges et conditions du bail.

9. Un rapport d'expertise établi le 9 novembre 2016 au contradictoire des parties indique :

« Il s'agit des quatre fenêtres du logement situé au premier étage. Les deux chambres sur rue, la salle de bain et le palier d'arrivée de l'escalier comportent chacun une fenêtre bois à deux vantaux ouvrant à la française (') . Nous avons relevé une impossibilité à fermer ses quatre menuiseries dont les ouvrants frottent sur les profils bois constituant les bâtis des menuiseries. Les jeux entre ouvrants et bâtis ainsi que la déformation des ouvrants ne permet plus le bon fonctionnement de ces menuiseries. Cette situation est consécutive à une absence totale d'entretien de ces menuiseries bois. Ces prestations d'entretien des menuiseries relèvent de la charge locative des différents locataires qui ont successivement et les locaux pris en location. Ce manque d'entretien matérialisé par :

' une dégradation quasi-généralisée des mastics en feuille des vitrages. Cette situation favorise l'introduction de l'eau au droit des assemblages des divers profils bois constituant les menuiseries litigieuses

' sur la face extérieure des boiseries, l'absence de peinture sur les bois horizontaux. Ceci est particulièrement visible sur les bois de rejet d'eau des ouvrants. »

L'expert réitère plus loin dans son rapport (pages 8 et 11) que « le mauvais état des menuiseries est consécutif à une absence totale d'entretien de ces menuiseries bois. Ces prestations d'entretien des menuiseries relèvent de la charge locative des différents locataires qui ont successivement occupé les locaux pris en location et qui ont failli à leurs obligations ».

L'expert affirme que « l'impossibilité de fermer correctement les quatre fenêtres du logement du 1er étage et le défaut d'étanchéité qui en découle rendent ces ouvrages de fermeture impropres à leur destination. En l'état, les locaux d'habitation ne peuvent être occupés normalement par les locataires Pâtisserie du dauphin ».

Selon l'expert, « Les bois des quatre menuiseries étaient encore en bon état général. De ce fait, les travaux envisagés consisteront la remise en état et en jeu des menuiseries, y compris la reprise générale des mastics et une réfection complète des peintures des fenêtres. (') Pour information, il pourra être envisagé de substituer les menuiseries existantes par de nouvelles fenêtres posées en rénovation, cette solution répertoire imposant néanmoins demande préalable d'autorisation de travaux. »

10. Il ressort de ce qui précède que les lieux loués ont été délivrés au preneur à la signature du bail en bon état et que le désordre tenant aux quatre fenêtres, résultant du seul défaut d'entretien contractuellement à la charge des preneurs successifs, ne constitue pas un vice affectant la structure de l'immeuble loué.

L'expert ne préconisait d'ailleurs pas le remplacement nécessaire de ces fenêtres, une remise en état des bois « encore en bon état général » et des mastics pouvant s'avérer suffisante.

Dans le courrier de mise en demeure de réaliser les travaux visant le bail commercial, les dispositions de l'article 606 du Code civil et le procès-verbal d'huissier de justice d'état des lieux du 3 novembre 2011 que son conseil a adressé le 13 février 2012 aux consorts [K], les travaux de grosses réparations réclamés par la locataire ne visent pas les quatre fenêtres litigieuses.

11. La société oppose vainement sur le fondement du procès-verbal de constat d'huissier de justice du 3 novembre 2011 que les dégradations des quatre fenêtres étaient antérieures à son entrée dans les lieux.

Outre les mentions précitées du bail, il est jugé que les cessions successives d'un bail commercial opèrent transmission des obligations en découlant au dernier titulaire du contrat, celui-ci devenant débiteur envers son bailleur de la réparation des dégradations commises par ses prédécesseurs (3e Civ., 30 septembre 2015, pourvoi n° 14-21.237).

12. Selon l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Il résulte de tout ce qui précède que l e contrat de bail prévoyant que le locataire doit entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et ne peut exiger du bailleur aucune remise en état ni aucune réparation, sauf les réparations prévues par l'article 606 du code civil, doit recevoir application sans que la société puisse en l'espèce mettre utilement en avant le manquement des consorts [K] à leur obligation de délivrance.

13. Le défaut des fenêtres est uniquement dû au défaut d'entretien des preneurs successifs.

D'ailleurs, dans le courrier précité de son conseil du 13 février 2012, il n'est pas allégué qu'elle ne peut user du premier étage à titre d'habitation, a fortiori à cause des désordres affectant les fenêtres. Une nouvelle lettre de son conseil en date du 19 décembre 2014 vise cette fois le désordre des fenêtres sans davantage mettre en avant une impossibilité d'habiter.

De fait, le premier étage n'est, en réalité, pas affecté concrètement à l'habitation mais à l'activité commerciale (réserves ' rapport de l'assureur de la société du 13 août 2015).

Il n'est pas d'ailleurs pas contesté que la société a supprimé l'escalier intérieur permettant de joindre la cuisine située au

rez-de-chaussée, consacrant le fait qu'elle n'a en réalité jamais cherché à user du premier étage des lieux loués à titre d'habitation.

C'est dès lors encore vainement qu'elle met en avant les règles en matière de décence du logement loué à titre d'habitation.

14. Sur la demande de réparation d'un préjudice de jouissance

Il est certain que, devant le premier juge, la société n'a formé aucune demande indemnitaire au titre d'un prétendu trouble de jouissance.

Selon les articles 564 et 566 du code civil, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait. Elles ne peuvent ajouter aux prétentions soumises au premier juge que les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire.

L'article 565 précise toutefois que les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge, même si leur fondement juridique est différent.

En l'espèce, la demande indemnitaire de la société présentée pour la première fois en cause d'appel tend, comme la demande en paiement de la somme de 6 243,49 euros au titre des travaux de remplacement des fenêtres, à faire sanctionner le manquement des bailleurs à leur obligation contractuelle de délivrance et s'appuie sur les mêmes faits, à savoir les désordres des fenêtres ne remplissant plus leur office de fermeture. Elles ont toutes deux le même objet indemnitaire comme tendant, pour la première, à indemniser la locataire du coût des travaux de remplacement ayant dû être engagés pour palier la défaillance prétendue des bailleurs, et, la seconde, à réparer le trouble de jouissance également causé par cette défaillance.

Tendant donc aux mêmes fins d'indemnisation que la demande initiale, la demande est donc recevable en cause d'appel, quoi que nouvelle.

15. Sur le fond, cette demande doit être rejetée, le manquement prétendu à l'obligation de délivrance des consorts [K] n'étant pas établi.

Le préjudice allégué est la conséquence des manquements des preneurs précédents, que la société doit assumer dans ses rapports avec les consorts [K], et de son propre manquement tenant au retard pris dans la mise en 'uvre des travaux de reprise des fenêtres contractuellement à sa charge.

16. Le jugement doit donc être infirmé en toutes ses dispositions, en ce compris les frais irrépétibles et les dépens.

Statuant à nouveau et ajoutant au jugement, la cour déboute la société de toutes ses demandes.

17. Condamnée aux dépens de première instance et d'appel, elle est également condamnée à payer aux consorts [K] la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR, statuant par arrêt contradictoire, rendu par mise à disposition au greffe, après débats publics, en dernier ressort,

Statuant dans les limites de l'appel,

Infirme le jugement,

Statuant à nouveau et ajoutant au jugement,

Dit la société Pâtisserie du dauphin recevable en sa demande de condamnation solidaire de Mme [O] [K], Mme [C] [K] et M. [F] [K] à lui payer la somme de 65 472 euros au titre d'un préjudice de jouissance,

Déboute la société Pâtisserie du dauphin de toutes ses demandes,

Condamne la société Pâtisserie du dauphin à payer à Mme [O] [K], Mme [C] [K] et M. [F] [K], unis d'intérêts, la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la société Pâtisserie du dauphin aux dépens de première instance et d'appel.

LE GREFFIER LE PRESIDENT