Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 30 septembre 2015

N° de pourvoi: 14-21.237

ECLI:FR:CCASS:2015:C300984

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Foussard et Froger, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 24 avril 2014), que la société First Cale, locataire d'un fonds de commerce de café, journaux, bimbelerie, brasserie, avec débit de tabac, dans un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires pour obtenir sa condamnation à effectuer des travaux de remise en état du plancher se trouvant entre le bar situé au rez-de-chaussée et la cave et à l'indemniser de divers préjudices ; que le syndicat des copropriétaires a reconventionnellement sollicité la condamnation de la société First Cale à faire exécuter lesdits travaux ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société First Cale fait grief à l'arrêt de la condamner à procéder à des travaux de réfection concernant une partie commune, s'agissant du plancher entre les locaux du rez-de-chaussée et la cave, à raison des désordres imputables à une fuite d'eau à l'époque de la présence d'un précédent locataire, alors, selon le moyen :

1°/ que la cession du fonds de commerce ne comprend ni les créances, ni les dettes du cédant ; qu'en l'espèce, les juges du fond constatent que la dégradation de la partie commune, constituée par le plancher séparant le rez-de-chaussée de la cave, est due à une fuite d'eau imputable à un précédent locataire ; que seul ce précédent locataire pouvait être tenu d'une obligation de réparer ; qu'en décidant que cette obligation de réparer avait été transmise à la société First Cale avec la cession du fonds de commerce, les juges du fond ont violé les articles 1134 du code civil et L. 141-5 du code de

commerce, régissant les cessions de fonds de commerce ;

2°/ que si le fonds de commerce emporte bien transfert au profit du cessionnaire des droits et obligations du bail, la cession ne porte pas sur la dette du cédant à l'égard du bailleur, au titre des dégradations qu'il a pu faire dans les locaux ; que pour avoir décidé le contraire, les juges du fond ont violé les articles 1134 du code civil et L. 141-5 du code de commerce ;

3°/ que si le cas échéant, il peut y avoir transmission d'une créance ou d'une dette du cédant au cessionnaire, ce ne peut être qu'en vertu d'une clause particulière ; que faute de constater que tel a été le cas en l'espèce, les juges du fond ont violé les articles 1134 du code civil et L. 141-5 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'aux termes de l'acte de cession du fonds de commerce, la société First Cale avait accepté de prendre le fonds avec tous ses éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où il se trouvait sans recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit, que la dégradation du plancher était la résultante d'une fuite ancienne sous évier imputable à l'un des locataires précédents et exactement retenu que les cessions successives d'un bail commercial opérant transmission des obligations en découlant au dernier titulaire du contrat, celui-ci devenait débiteur envers son bailleur de la réparation des dégradations commises par ses prédécesseurs et que le syndicat de copropriétaires, tiers au contrat, pouvait invoquer sur le fondement de la responsabilité délictuelle, le manquement contractuel de la société First Cale, tenue à réparation envers son bailleur, dès lors que ce manquement lui avait causé un dommage, la cour d'appel a pu en déduire, même en l'absence de clause particulière, que la société First Cale devait être condamnée à réparer le désordre atteignant le plancher ;

Et sur le second moyen :

Attendu que la société First Cale fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de réparation par le syndicat de copropriétaires du plancher séparant le rez-de-chaussée de la cave, parties communes, et sa demande de dommages et intérêts, alors, selon le moyen, que si la jurisprudence, en cas d'atteinte à une partie commune révélatrice d'un vice de construction, réserve l'hypothèse où les désordres sont dus à la faute d'un tiers, encore faut-il que ce tiers puisse être déterminé et que les conditions de son comportement puissent être précisées de manière à pouvoir caractériser une faute ; qu'ayant constaté par motifs adoptés que si une fuite pouvait être évoquée, susceptible d'être imputée à un locataire précédent, il n'était pas possible de déterminer à quelle date elle était survenue ; qu'en s'abstenant de rechercher si, en l'état de ces circonstances, la faute d'un tiers pouvait être caractérisée, les juges du fond ont privé leur décision de base légale, au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'il ressortait du rapport d'expertise que le pourrissement du plancher était la conséquence d'une fuite ancienne provenant de l'évier du bar qui est un équipement privatif, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que la responsabilité du

syndicat des copropriétaires, qui suppose qu'une partie commune soit à l'origine du dommage, ne pouvait être engagée sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société First Cale aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société First Cale ; la condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 43 rue Froide à Caen la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente septembre deux mille quinze.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour la société First Cale.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'IL a condamné la société FIRST CALE, titulaire d'un bail commercial depuis le 4 juillet 2007, à procéder à des travaux de réfection, concernant une partie commune, s'agissant du plancher situé entre les locaux du rez-de-chaussée et la cave, à raison des désordres imputables à une fuite d'eau à l'époque de la présence d'un précédent locataire ;

AUX MOTIFS QUE « S'agissant de la demande reconventionnelle, le Syndicat des Copropriétaires invoque les dispositions de l'article 1382 du code civil ; qu'il soutient qu'il est lui-même victime des locataires successifs, et qu'il appartient à la SNC First Cale venant aux droits de ses prédécesseurs fautifs, de remédier aux conséquences de la fuite sous évier, au motif qu'elle se serait abstenue d'y procéder à l'égard de son bailleur et qu'elle aurait ainsi laissé la détérioration s'aggraver au préjudice du Syndicat ; qu'aux termes de l'acte de cession du fonds de commerce en date du 4 juillet 2007, la SNC First Cale a accepté de prendre le fonds avec tous ses éléments corporels et incorporels en

dépendant dans l'état où il se trouvait sans recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit ; que le rapport d'expertise met en évidence que la dégradation du plancher est la résultante d'une fuite ancienne sous évier imputable à l'un des locataires précédents du fonds de commerce ; que les cessions successives d'un bail commercial opérant transmission des obligations en découlant au dernier titulaire du contrat, celui-ci devient débiteur envers son bailleur des dégradations causées par ses prédécesseurs ; que la SNC First Cale est donc tenue vis à vis de ses bailleurs des réparations des désordres affectant le plancher qui sont la conséquence des négligences de ses prédécesseurs ; que le tiers à un contrat peut invoquer sur le fondement de la responsabilité délictuelle un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage ; que le syndicat des Copropriétaires, tiers au contrat de bail, est donc fondé à invoquer le manquement à l'obligation de réparation dont est tenue la société First Cale vis à vis de son bailleur ; que par courrier recommandé du 21 août 2007, le Cabinet Barré mandataire des bailleurs, a demandé à la société First Cale de procéder aux travaux appropriés pour faire cesser le dommage, en lui rappelant que lors de la visite des lieux, il avait été constaté contradictoirement que l'état de dégradation du sol était la conséquence des infiltrations en provenance de l'évier du bar ; qu'en s'abstenant de remédier aux désordres dont elle était tenue à regard de ses bailleurs, la SNC First Cale a laissé s'aggraver la détérioration du plancher dont l'expert a noté qu'elle nécessitait une reprise d'urgence ; que dans ces conditions, il sera fait droit à la demande du Syndicat des copropriétaires et la SNC First Cale sera condamnée à faire exécuter tes travaux de réparation préconisés par l'expert judiciaire dans un délai de 4 mois à compter de la signification à l'arrêt, et passé ce délai sous astreinte de 50 € par jour de retard. »

ALORS QUE, premièrement, la cession du fonds de commerce ne comprend ni les créances, ni les dettes du cédant ; qu'en l'espèce, les juges du fond constatent que la dégradation de la partie commune, constituée par le plancher séparant le rez-de-chaussée de la cave, est due à une fuite d'eau imputable à un précédent locataire ; que seul ce précédent locataire pouvait être tenu d'une obligation de réparer ; qu'en décidant que cette obligation de réparer avait été transmise à la société FIRST CALE avec la cession du fonds de commerce, les juges du fond ont violé les articles 1134 du code civil et L. 141-5 du code de commerce, régissant les cessions de fonds de commerce ;

ALORS QUE, deuxièmement, si le fonds de commerce emporte bien transfert au profit du cessionnaire des droits et obligations du bail, la cession ne porte pas sur la dette du cédant à l'égard du bailleur, au titre des dégradations qu'il a pu faire dans les locaux ; que pour avoir décidé le contraire, les juges du fond ont violé les articles 1134 du code civil et L. 141-5 du code de commerce ;

ALORS QUE, troisièmement, en tout cas, si le cas échéant, il peut y avoir transmission d'une créance ou d'une dette du cédant au cessionnaire, ce ne peut être qu'en vertu d'une clause particulière ; que faute de constater que tel a été le cas en l'espèce, les juges du fond ont violé les articles 1134 du code civil et L. 141-5 du code de commerce.

SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de la société FIRST CALE, visant à ce que la copropriété procède à la réfection du plancher séparant le rez-de-chaussée de la cave, parties communes et ensemble rejeté sa demande de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « aux termes de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, le Syndicat des Copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ; que contrairement à ce que soutient la SNC First Cale, l'origine des désordres n'est pas indifférente ; qu'il incombe au tiers qui est recevable à agir directement contre le syndicat des Copropriétaires pour les préjudices qu'il subit du fait d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien de prouver qu'une partie commune est à l'origine des dommages qu'il subit ; que la responsabilité du syndicat des Copropriétaires n'est en effet pas encourue lorsque les désordres prennent leur source dans une partie privative ; qu'en l'espèce, il ressort du rapport d'expertise que le pourrissement du plancher sur un mètre carré est la conséquence d'une fuite ancienne provenant de l'évier du bar qui est un équipement privatif ; que la responsabilité du syndicat des Copropriétaires ne peut donc être recherchée sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'elle ne peut pas non plus être recherchée sur le fondement de l'article 1382 du code civil, en l'absence d'une démonstration d'une faute du Syndicat dont il n'est nullement démontré qu'il ait été averti avant la présente procédure de l'état du plancher ; que c'est donc par des motifs pertinents que la Cour adopte que le premier juge a débouté la SNC First Cale de ses demandes ; »

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « selon le dernier alinéa de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, « Le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou à tout tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires, ; qu'au sens de ce texte, le locataire a la qualité de tiers ; qu'il a donc la faculté d'agir directement contre le syndicat des copropriétaires pour les préjudices qu'il subit du fait d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien des parties communes ; que toutefois, il lui incombe de prouver qu'une partie commune est à l'origine de son dommage ; qu'en l'espèce, l'expert judiciaire a constaté qu'environ un mètre carré du plancher entre la cave et le bar loués par la SCI FIRST CALE était dans un état de dégradation sévère au droit de l'évier, que ce plancher était ancien et qu'il était soutenu en son milieu par une chaise en bois maçonnée en pied ; qu'il a précisé que le latis bois, composant en partie ce plancher, était totalement pourri sur une surface faible (il était sec le jour de l'expertise), ce qui lui permettait d'affirmer que sa dégradation avait pour origine une fuite ancienne ; que selon lui, cette fuite, qui n'était pas ponctuelle car n'ayant pu aboutir à un tel pourrissement, ne pouvait être imputée à la SNC FIRST CALE qui l'a constatée dès la prise de possession, mais à un des locataires précédents, sans pouvoir déterminer à quelle date elle était survenue ; qu'ainsi, ce désordre a été causé par une fuite provenant d'un équipement sanitaire privatif (évier du bar) -ce qui avait été initialement évoqué lors de la visite sur les lieux le 21 août 2007-, ce qui exclut la responsabilité du syndicat des copropriétaires sur ce fondement légal ; que de même, la SNC FIRST CALE ne caractérise pas la faute, telle qu'un défaut d'entretien des parties communes, de nature à engager la responsabilité délictuelle du syndicat des copropriétaires qui n'avait pas connaissance de ces dégradations avant cette instance ; que toutes les demandes de la

SNC FIRST CALE seront dès lors rejetées. »

ALORS QUE, si la jurisprudence, en cas d'atteinte à une partie commune révélatrice d'un vice de construction, réserve l'hypothèse où les désordres sont dus à la faute d'un tiers, encore faut-il que ce tiers puisse être déterminé et que les conditions de son comportement puissent être précisées de manière à pouvoir caractériser une faute ; qu'ayant constaté par motifs adoptés que si une fuite pouvait être évoquée, susceptible d'être imputée à un locataire précédent, il n'était pas possible de déterminer à quelle date elle était survenue ; qu'en s'abstenant de rechercher si, en l'état de ces circonstances, la faute d'un tiers pouvait être caractérisée, les juges du fond ont privé leur décision de base légale, au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Caen , du 24 avril 2014