

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 19 octobre 2017

N° de pourvoi: 16-21460

ECLI:FR:CCASS:2017:C301047

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Gatineau et Fattaccini, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, pris en sa troisième branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 27 avril 2016), que les consorts X... et autres, propriétaires d'appartements situés dans une résidence de tourisme et donnés à bail à la société Appart'city, ont sollicité la communication des comptes d'exploitation et bilans pour les années 2013 et 2014 ;

Attendu que la société Appart'city fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen, que les comptes d'exploitation à transmettre aux propriétaires qui en font la demande ne sont pas les comptes d'exploitation détaillés comportant tout le détail des modalités d'exploitation de la résidence, sauf à contraindre l'exploitant à dévoiler ses méthodes de gestion protégées par le secret des affaires ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 321-2 du code du tourisme ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que le compte d'exploitation, qui n'est communiqué que si les propriétaires en font la demande, ne peut être constitué d'un simple extrait du bilan, qui leur est obligatoirement adressé chaque année, et doit comporter un détail des charges variables et des charges fixes, la cour d'appel a pu en

déduire que le compte d'exploitation produit par la société Appart'city, qui se bornait à reproduire quelques éléments comptables du bilan annuel, ne respectait pas les dispositions de l'article L. 321-2 du code du tourisme ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres branches du moyen, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner une cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Appart'city aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Appart'city et la condamne à payer à M. X..., M. Y..., Mme Z..., M. A..., Mme B..., Mme C..., M. et Mme D..., M. E..., M. et Mme F..., M. et Mme G..., M. H..., M. et Mme I..., M. et Mme J..., Mme E..., M. K..., M. et Mme L..., M. M..., M. et Mme N..., M. et Mme O..., M. P..., M. et Mme Q..., M. et Mme R..., M. et Mme S..., M. T..., M. U..., M. V..., M. W..., M. XX..., M. YY..., M. et Mme ZZ..., Mme AA..., M. et Mme BB..., M. CC..., Mme DD..., M. et Mme EE..., M. et Mme FF..., M. GG..., M. HH..., Mme II..., M. et Mme JJ..., M. Wilson KK..., MM. LL..., M. MM..., M. NN..., M. OO..., Mme PP..., M. QQ..., M. et Mme RR..., M. SS..., M. TT..., M. et Mme UU..., M. VV..., M. WW..., M. XXX..., M. YYY..., M. ZZZ..., M. AAA..., M. BBB..., M. et Mme CCC..., M. DDD..., Mme EEE..., Mme FFF..., Mme GGG..., M. HHH..., Mme III..., M. JJJ..., M. KKK..., M. et Mme LLL..., M. et Mme MMM..., M. NNN..., M. OOO..., M. PPP..., M. et Mme QQQ..., M. et Mme RRR..., M. SSS..., M. et Mme TTT..., M. UUU..., Mme VVV..., M. et Mme WWW..., M. et Mme XXXX..., M. et Mme YYYYY..., M. et Mme ZZZZ..., M. AAAA..., M. et Mme BBBB..., M. CCCC..., M. DDDD..., M. et Mme EEEE..., M. FFFF..., M. GGGG..., M. et Mme HHHH..., Mme IIII..., M. et Mme JJJJ..., M. et Mme KKKK..., M. LLLL..., Mme MMMM..., Mme NNNN..., M. et Mme OOOO..., M. PPPP..., Mme QQQQ..., M. et Mme RRRR..., Mme SSSS..., la somme globale de 4 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf octobre deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour la société Appart'city.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR ordonné sous astreinte à la SAS Appart'City de

communiquer, à chacune des parties demanderesse, le compte d'exploitation et les bilans des années 2013 et 2014, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence de Saint-Nazaire et d'AVOIR condamné la SAS Appart'City à payer à chacun des intimés une somme globale de 50 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, tant pour la procédure de première instance en référé que pour la procédure d'appel ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « en vertu de l'article 809 alinéa 2 du code de procédure civile, dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. Aux termes de l'article L. 321-2 du code du tourisme, l'exploitant d'une résidence de tourisme classé doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande. Conformément au deuxième alinéa de ce texte, une fois par an l'exploitant est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. Il s'en déduit qu'un exploitant de résidence de tourisme doit, d'une part, adresser spontanément à tous les propriétaires chaque année un bilan précis de l'année écoulée et, d'autre part, fournir un compte d'exploitation aux propriétaires qui le lui demandent expressément. De même, d'évidence, le compte d'exploitation, qui n'est communiqué qu'à la demande, ne peut être constitué d'un simple extrait du bilan adressé obligatoirement chaque année aux propriétaires. Rien n'interdit que la demande de communication de compte d'exploitation se fasse dans le cadre d'un litige porté devant la justice comme en l'espèce. La SAS Appart'city ne peut soutenir que le compte d'exploitation qu'il a communiqué aux propriétaires satisfait aux obligations légales puisqu'il reproduit seulement les quelques éléments comptables figurant au bilan annuel obligatoire envoyé à ces derniers, en reprenant très exactement 8 chiffres par année (total du chiffre d'affaires, total des charges variables, total des charges fixes, total des charges fixes et variables, loyer propriétaires, taux d'effort, excédent brut d'exploitation, excédent brut d'exploitation en pourcentage). En effet, si les propriétaires des logements sollicitent un compte d'exploitation, il doit leur être fourni des éléments autres plus détaillés que ceux fournis dans le bilan annuel obligatoire. Le compte d'exploitation prévu au code du tourisme doit correspondre au compte d'exploitation dans son acceptation usuelle. Celui fourni par la SAS Appart'city au titre de l'année 2014 suggère les détails qu'il devrait comporter à savoir au titre des charges variables, 'commissions, linge, ménages et énergie' et au titre des charges fixes, 'frais de personnel, maintenance, location et taxes'. Au titre des bilans de l'année écoulée, la SAS Appart'city ne peut soutenir que le courrier du 30 janvier 2015 du président du directoire de la société constituait le bilan pour l'année 2014 de la résidence Océan alors qu'il a trait aux 118 résidences en exploitation par cette société. Le code du tourisme exige la précision des événements significatifs ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. La simple lecture des documents établis le 5 janvier 2016 tant pour l'année 2013 que pour l'année 2014 démontrent que ces documents sont insuffisants. Dans ces conditions, les propriétaires des logements sont en droit d'obtenir des comptes d'exploitation et des bilans annuels conformes aux exigences de l'article L. 321-2 du code du tourisme. L'ordonnance sera confirmée en ce qu'elle a condamné la SAS Appart'city à communiquer sous astreinte le compte d'exploitation 2014 et les bilans de la résidence 2013 et 2014 et infirmer sur la communication du compte d'exploitation pour l'année 2013, celui établi étant insuffisant. L'astreinte a été justement fixée par le premier juge. Au titre de l'article

700 du code de procédure civile, il y a lieu de réduire à la somme de 50 € le montant qu'il convient d'allouer globalement à chacun des intimés tant pour les frais de première instance que d'appel » ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « les comptes de résultat devront être communiqués de 2014 devront être communiqués aux demandeurs dans le délai d'un mois suivant la signification de la présente ordonnance. Des bilans des années 2013 et 2014 : la société Appart'City ne justifie pas avoir satisfait à ses obligations légales. En conséquence, elle sera condamnée à communiquer aux demandeurs les bilans des années 2013 et 2014 qui préciseront pour chaque année : le taux de remplissage, les événements significatifs, le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence de Saint-Nazaire, et ce dans le délai d'un mois à compter de la signification de la présente ordonnance. Ces productions seront ordonnées sous astreinte provisoire de 50 euros par jour de retard et par demandeur passé ce délai et ce pendant une durée de trois mois, délai au-delà duquel il sera statué sur la liquidation de l'astreinte provisoire et la fixation de l'astreinte définitive » ;

1. ALORS QUE les dispositions de l'article L. 321-2 du code du tourisme méconnaissent les principes à valeur constitutionnelle de la liberté d'entreprendre et de l'égalité devant la loi en imposant au locataire qui exploite une résidence de tourisme classée de communiquer aux propriétaires qui en font la demande des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence et de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée avec les indications que ces dispositions prévoient ; qu'il y a lieu, dès lors, de renvoyer une question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel et, à la suite de la déclaration d'inconstitutionnalité qui interviendra, l'arrêt attaqué, qui ordonné en référé la communication de ces documents aux propriétaires de la résidence en cause, se trouvera privé de base légale au regard des articles 4 et 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ;

2. ALORS QU'il incombe au juge des référés de se prononcer sur l'existence d'un trouble manifestement illicite, même en présence d'une contestation sérieuse ; qu'aux termes de l'article L. 321-2, alinéa 1er, du code du tourisme, l'exploitant d'une résidence de tourisme classée est tenu de communiquer aux propriétaires qui en font la demande des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence ; que, dans ses conclusions d'appel déposées le 19 février 2016 (p. 10-11) et visées par l'arrêt attaqué, la société Appart'City soutenait que cette obligation impliquait de communiquer un document listant informatif et non comptable concernant la résidence, ce qu'elle avait fait ; qu'en se bornant à affirmer que l'article L. 321-2 du code du tourisme devait correspondre au compte d'exploitation dans son acception usuelle, avec des détails concernant les charges variables telles que les commissions, le linge, les ménages et l'énergie et les charges fixes telles que les frais de personnel, la maintenance, la location et les taxes, rubriques que le législateur n'avait pourtant pas prévues, sans apprécier le caractère manifestement illicite du trouble invoqué, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 809, alinéa 1er, du code de procédure civile.

3. ALORS QUE les comptes d'exploitation à transmettre aux propriétaires qui en font la demande ne sont pas les comptes d'exploitation détaillés comportant tout le détail des modalités d'exploitation de la résidence, sauf à contraindre l'exploitant à dévoiler ses

méthodes de gestion protégées par le secret des affaires ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L 321-2 du code du tourisme. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 27 avril 2016