Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 23 mai 2013

N° de pourvoi: 11-29.011

ECLI:FR:CCASS:2013:C300572

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Baraduc et Duhamel, SCP Delvolvé, SCP Fabiani et Luc-Thaler, 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 du pourvoi principal et le moyen unique du pourvoi provoqué, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Besançon, 5 octobre 2011), que, par acte du 5 avril 1995, la société DK Tanche, preneur à bail à construction d'un terrain, a donné à bail commercial divers locaux à la société Karland, aux droits de laquelle est venue la société Services rapides automobiles (la société SRA), dont le capital social est détenu par la société Norauto groupe, qui a acquis ses parts de la société Autodistribution par actes des 30 octobre 2003 et 30 décembre 2003 ; que la société SRA et la société Norauto groupe ont assigné la société DK Tanche en remboursement des travaux de reprise des fondations qu'elles avaient effectués à leurs frais, ainsi qu'en paiement de dommages-intérêts ; que la société Autodistribution est intervenue volontairement à l'instance ; qu'en cours d'instance, la société Norauto groupe est devenue la société Mobivia groupe, et la société SRA a été absorbée par la société Norauto France ;

Attendu que les sociétés Autodistribution, Mobivia groupe et Norauto France font grief à l'arrêt de rejeter la demande en remboursement des travaux de reprise, alors, selon le moyen :

1°/ que le bailleur ne peut s'affranchir de son obligation essentielle de délivrance qui lui impose de délivrer au locataire et de maintenir en bon état d'entretien et de réparation un bien conforme à la destination prévue au bail ; que par suite il incombe au bailleur, qui ne peut s'exonérer de cette obligation par une clause de non-recours, de remédier aux

défauts structurels de l'immeuble donné à bail ; qu'en l'espèce, comme la cour d'appel l'a relevé, les désordres litigieux avaient pour origine une insuffisance des fondations du bâtiment litigieux ; que ces désordres étaient donc liés à un défaut structurel qu'il appartenait au seul bailleur de réparer ; qu'en considérant néanmoins qu'ils procédaient d'un vice caché, des conséquences duquel le bailleur s'était exonéré, la cour d'appel a violé l'article 1719, ensemble l'article 1720 du code civil ;

2°/ que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, la société Autodistribution avait exposé dans ses conclusions du 4 février 2011 que le bailleur ne pouvait s'exonérer de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble, et ce en raison de son obligation de délivrance ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen particulièrement pertinent, dont il se déduisait que la SCI DK Tanche devait être tenue de rembourser les travaux litigieux rendus nécessaires par un vice structurel du bâtiment nonobstant la clause d'exonération de garantie des vices cachés insérée au bail, la cour d'appel a privé sa décision de motifs et ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ qu'à défaut de stipulation contraire des parties, les grosses réparations d'un local donné à bail commercial incombent au bailleur ; que constituent des grosses réparations les travaux de gros oeuvre tels que ceux qui affectent les fondations de l'immeuble ; qu'en l'espèce, comme la cour d'appel l'a elle-même relevé, les désordres litigieux avaient pour origine une rupture des fondations de l'immeuble loué et nécessitaient la reprise du sous-oeuvre ; que de tels travaux constituaient à l'évidence des grosses réparations ; qu'en écartant toutefois cette qualification pour exclure que ces travaux de reprise incombassent au bailleur, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a ainsi violé l'article 606 du code civil ;

4°/ que l'obligation d'entretien et de réparation qui incombe au bailleur lui impose de rembourser au locataire les réparations indispensables à la jouissance normale des lieux que celui-ci a effectuées de sa propre initiative, dans l'urgence et dans des conditions régulières ; qu'en l'espèce, comme la cour d'appel l'a elle-même relevé, les travaux litigieux étaient urgents et indispensables à préserver l'immeuble de sa ruine et avaient été effectués par le locataire dans des conditions régulières ; qu'en refusant néanmoins d'en mettre le coût à la charge du bailleur, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a ainsi violé l'article 1719 du code civil, ensemble l'article 1720 de ce même code ;

Mais attendu que, sauf urgence, le bailleur ne doit rembourser au preneur les travaux dont il est tenu que s'il a été préalablement mis en demeure de les réaliser et, qu'à défaut d'accord, le preneur a obtenu une autorisation judiciaire de se substituer à lui ; qu'ayant relevé que le premier courrier adressé à la société DK Tanche était daté du 19 janvier 2005, alors que la société Norauto groupe avait fait procéder à des sondages par la société Fondasol dès août 2004 et fait exécuter des travaux de consolidation dès octobre 2004, que si les travaux avaient continué après le 19 janvier 2005, il ressortait du courrier du Bureau Veritas du 14 janvier 2005 que la reprise des fondations était organisée dès cette date, sans que le bailleur ait été associé au constat des désordres, à l'identification de leurs causes et au choix ainsi qu'à la mise en oeuvre des travaux nécessaires et que l'instabilité de l'immeuble était mentionnée dans le protocole de cession de parts du 30

décembre 2003, la cour d'appel, qui a pu en déduire que l'urgence n'était pas établie, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Autodistribution , la société Norauto France et la société Mobivia groupe à payer à la société DK Tanche la somme globale de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Autodistribution ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois mai deux mille treize.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Delvolvé, avocat aux Conseils, pour la société Autodistribution.

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE D'AVOIR débouté la société MOBIVIA GROUPE et la société NORAUTO FRANCE de leurs demandes de remboursement du coût des travaux de reprise de fondation effectués sur le bâtiment objet du bail du 1e r avril 1995,

AUX MOTIFS QUE les parties demanderesses entendaient obtenir remboursement du prix des travaux de reprise de fondation qu'elles avaient engagés pour mettre fin à l'instabilité du bâtiment, causée par la rupture de pieux supportant celui-ci ; que l'origine des dégâts (fissures et affaissements), leur gravité (s'agissant de désordres évoluant vers la ruine du bâtiment), la réalisation effective et l'efficacité des travaux confortatifs n'étaient pas sérieusement contestables au vu du rapport déposé par M. Y..., expert désigné par ordonnance de référé du 14 novembre 2006 ; que cependant le preneur qui entendait mettre à la charge du bailleur, sur le fondement des articles 1720 et 606 du code civil, l'exécution des grosses réparations, comme prévu en l'espèce par le bail initial, était tenu de mettre celui-ci en demeure, ou de se faire autoriser en justice à procéder lui-même ; qu'or le premier courrier adressé à la SCI DK TANCHE était daté du 19 janvier 2005, alors que la société NORAUTO avait fait procéder à des sondages par la société FONDASOL dès août 2004 et fait exécuter des travaux de consolidation dès octobre 2004 ; que certes les travaux avaient continué après le 19 janvier 2005, une étude complémentaire de la société FONDASOL ayant mis en évidence, en sus de la rupture d'un pieu constatée précédemment, l'insuffisance d'encastrement de quatre autres pieux ; que cependant, comme il ressortait du courrier la société BUREAU VERITAS du 14 janvier 2005, la reprise des fondations était organisée dès cette date sans que la SCI DK TANCHE, bailleur, eût été associée au constat des désordres, à l'identification de leurs causes et au choix ainsi

qu'à la mise en oeuvre des travaux nécessaires ; que, jusqu'à réception de la lettre de la société AUTODISTRIBUTION du 22 décembre 2004, qui avait refusé de supporter le coût de la réfection en les renvoyant au propriétaire de l'immeuble, ni le preneur, ni sa maison mère ne s'étaient avisés d'invoquer les obligations du bailleur ; que de plus, s'il était certain que les travaux devaient être faits sous peine de voir le bâtiment en venir à la ruine, l'urgence n'était pas telle que le preneur eût dû faire exécuter les travaux avant de pouvoir mettre en demeure le bailleur ; que l'instabilité de l'immeuble étai t mentionnée dans le protocole de cession de parts du 30 décembre 2003 ; que la société NORAUTO avait fait procéder à la première étude de sol en août 2004 ; que, les travaux ayant débuté en octobre-novembre 2004 et pendant une durée d'un an, la SCI DK TANCHE n'avait été avertie de rien ; qu'en tout état de cause, la demande ne pouvait aboutir sur le fondement de l'obligation pour le bailleur d'effectuer les grosses réparations ; qu'en effet, la rupture des fondations en raison de l'insuffisance des pieux utilisés pour la réalisation de celles-ci, comme exigée dans le sous-sol considéré, procédait d'un vice caché, des conséquences duquel la SCI DK TANCHE s'était exonérée dans le contrat de bail, de même que les époux Z... s'en étaient exonérés dans le contrat de bail à construction ; qu'aucune pièce n'étayait les allégations quant à la connaissance qu'aurait eue la SCI DK TANCHE du vice en cause au moment de la signature du contrat de bail, étant observé que, si cette société était devenue propriétaire avec effet du 5 avril 1995 selon acte de cession régularisé le 17 janvier 1997, l'existence de fissures dès 1995 n'était pas démontrée, l'origine de la mention de cette date dans le rapport FONDASOL, non contradictoire, ayant été indéterminée ; que dans le cas contraire, du reste, les fissures auraient été apparentes pour la société KARLAND qui avait pris à bail l'immeuble après le 5 avril 1995 dans l'état où il se trouvait alors selon les termes du contrat, sans que rien n'ait établi davantage que la SCI DK TANCHE eût alors connu, pour sa part, les causes de ces fissures et les risques liés à leur évolution future, et les eût dissimulés à la société KARLAND,

ALORS D'UNE PART QUE le bailleur ne peut s'affranchir de son obligation essentielle de délivrance qui lui impose de délivrer au locataire et de maintenir en bon état d'entretien et de réparation un bien conforme à la destination prévue au bail ; que par suite il incombe au bailleur, qui ne peut s'exonérer de cette obligation par une clause de non-recours, de remédier aux défauts structurels de l'immeuble donné à bail ; qu'en l'espèce, comme la cour d'appel l'a relevé, les désordres litigieux avaient pour origine une insuffisance des fondations du bâtiment litigieux ; que ces désordres étaient donc liés à un défaut structurel qu'il appartenait au seul bailleur de réparer ; qu'en considérant néanmoins qu'ils procédaient d'un vice caché, des conséquences duquel le bailleur s'était exonéré, la cour d'appel a violé l'article 1719, ensemble l'article 1720 du code civil,

ALORS D'AUTRE PART QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, la société AUTODISTRIBUTION avait exposé dans ses conclusions du 4 février 2011 (p. 5, paragraphes 2 et 3) que le bailleur ne pouvait s'exonérer de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble, et ce en raison de son obligation de délivrance ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen particulièrement pertinent, dont il se déduisait que la SCI DK TANCHE devait être tenue de rembourser les travaux litigieux rendus nécessaires par un vice structurel du bâtiment nonobstant la clause d'exonération de garantie des vices cachés insérée au bail, la cour d'appel a privé sa décision de motifs et ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile,

ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QU'à défaut de stipulation contraire des parties, les grosses réparations d'un local donné à bail commercial incombent au bailleur ; que constituent des grosses réparations les travaux de gros oeuvre tels que ceux qui affectent les fondations de l'immeuble ; qu'en l'espèce, comme la cour d'appel l'a elle-même relevé, les désordres litigieux avaient pour origine une rupture des fondations de l'immeuble loué et nécessitaient la reprise du sous-oeuvre ; que de tels travaux constituaient à l'évidence des grosses réparations ; qu'en écartant toutefois cette qualification pour exclure que ces travaux de reprise incombassent au bailleur, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a ainsi violé l'article 606 du code civil,

ALORS EN OUTRE QUE l'obligation d'entretien et de réparation qui incombe au bailleur lui impose de rembourser au locataire les réparations indispensables à la jouissance normale des lieux que celui-ci a effectuées de sa propre initiative, dans l'urgence et dans des conditions régulières ; qu'en l'espèce, comme la cour d'appel l'a elle-même relevé, les travaux litigieux étaient urgents et indispensables à préserver l'immeuble de sa ruine et avaient été effectués par le locataire dans des conditions régulières; qu'en refusant néanmoins d'en mettre le coût à la charge du bailleur, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a ainsi violé l'article 1719 du code civil, ensemble l'article 1720 de ce même code.Moyen produit au pourvoi provoqué par la SCP Baraduc et Duhamel, avocat aux Conseils, pour les sociétés Mobivia groupe et Norauto France.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société Mobivia Groupe et la société Norauto France de leurs demandes de remboursement du coût des travaux de reprise de fondation effectués sur le bâtiment objet du bail du 1er avril 1995 ;

AUX MOTIFS QUE les parties demanderesses entendaient obtenir remboursement du prix des travaux de reprise de fondation qu'elles avaient engagés pour mettre fin à l'instabilité du bâtiment, causée par la rupture de pieux supportant celui-ci ; que l'origine des dégâts (fissures et affaissements), leur gravité (s'agissant de désordres évoluant vers la ruine du bâtiment), la réalisation effective et l'efficacité des travaux confortatifs n'étaient pas sérieusement contestables au vu du rapport déposé par M. Y..., expert désigné par ordonnance de référé du 14 novembre 2006 ; que cependant le preneur qui entendait mettre à la charge du bailleur, sur le fondement des articles 1720 et 606 du code civil, l'exécution des grosses réparations, comme prévu en l'espèce par le bail initial, était tenu de mettre celui-ci en demeure, ou de se faire autoriser en justice à procéder lui-même ; qu'or le premier courrier adressé à la SCI DK Tanche était daté du 19 janvier 2005, alors que la société Norauto avait fait procéder à des sondages par la société Fondasol dès août 2004 et fait exécuter des travaux de consolidation dès octobre 2004 ; que certes les travaux avaient continué après le 19 janvier 2005, une étude complémentaire de la société Fondasol ayant mis en évidence, en sus de la rupture d'un pieu constatée précédemment, l'insuffisance d'encastrement de quatre autres pieux ; que cependant, comme il ressort ait du courrier la société Bureau Veritas du 14 janvier 2005, la reprise des fondations était organisée dès cette date sans que la SCI DK Tanche, bailleur, eût été associée au constat des désordres, à l'identification de leurs causes et au choix ainsi qu'à la mise en oeuvre des travaux nécessaires ; que, jusqu'à réception de la lettre de la société Autodistribution du 22 décembre 2004, qui avait refusé de supporter le coût de la réfection en les renvoyant au propriétaire de l'immeuble, ni le preneur, ni sa maison mère ne s'étaient avisés d'invoquer les obligations du bailleur ; que de plus, s'il était certain que les travaux

devaient être faits sous peine de voir le bâtiment en venir à la ruine, l'urgence n'était pas telle que le preneur eût dû faire exécuter les travaux avant de pouvoir mettre en demeure le bailleur ; que l'instabilité de l'immeuble était mentionnée dans le protocole de cession de parts du 30 décembre 2003 ; que la société Norauto avait fait procéder à la première étude de sol en août 2004 ; que, les travaux ayant débuté en octobre-novembre 2004 et pendant une durée d'un an, la SCI DK Tanche n'avait été avertie de rien ; qu'en tout état de cause, la demande ne pouvait aboutir sur le fondement de l'obligation pour le bailleur d'effectuer les grosses réparations ; qu'en effet , la rupture des fondations en raison de l'insuffisance des pieux utilisés pour la réalisation de celles-ci, comme exigée dans le sous-sol considéré, procédait d'un vice caché, des conséquences duquel la SCI DK Tanche s'était exonérée dans le contrat de bail, de même que les époux Z... s'en étaient exonérés dans le contrat de bail à construction ; qu'aucune pièce n'étayait les allégations quant à la connaissance qu'aurait eue la SCI DK Tanche du vice en cause au moment de la signature du contrat de bail, étant observé que, si cette société était devenue propriétaire avec effet du 5 avril 1995 selon acte de cession régularisé le 17 janvier 1997, l'existence de fissures dès 1995 n'était pas démontrée, l'origine de la mention de cette date dans le rapport Fondasol, non contradictoire, ayant été indéterminée ; que dans le cas contraire, du reste, les fissures auraient été apparentes pour la société Karland qui avait pris à bail l'immeuble après le 5 avril 1995 dans l'état où il se trouvait alors selon les termes du contrat, sans que rien n'ait établi davantage que la SCI DK Tanche eût alors connu, pour sa part, les causes de ces fissures et les risques liés à leur évolution future, et les eût dissimulés à la société Karland ;

1°) ALORS QUE le bailleur ne peut s'affranchir de son obligation essentielle de délivrance qui lui impose de délivrer au locataire et de maintenir en bon état d'entretien et de réparation un bien conforme à la destination prévue au bail ; que par suite il incombe au bailleur, qui ne peut s'exonérer de cette obligation par une clause de non-recours, de remédier aux défauts structurels de l'immeuble donné à bail ; qu'en l'espèce, comme la cour d'appel l'a relevé, les désordres litigieux avaient pour origine une insuffisance des fondations du bâtiment litigieux ; que ces désordres étaient donc liés à un défaut structurel qu'il appartenait au bailleur de réparer ; qu'en considérant néanmoins qu'ils procédaient d'un vice caché, des conséquences duquel le bailleur s'était exonéré, la cour d'appel a violé les articles 1719 et 1720 du code civil ;

2°) ALORS QU'à défaut de stipulation contraire des parties, les grosses réparations d'un local donné à bail commercial incombent au bailleur ; que constituent des grosses réparations les travaux de gros oeuvre tels que ceux qui affectent les fondations de l'immeuble ; qu'en l'espèce, comme la cour d'appel l'a relevé, les désordres litigieux avaient pour origine une rupture des fondations de l'immeuble loué et nécessitaient la reprise du sous-oeuvre ; que de tels travaux constituaient des grosses réparations ; qu'en écartant toutefois cette qualification pour exclure que ces travaux de reprise incombent au bailleur, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a ainsi violé l'article 606 du code civil ;

3°) ALORS QUE l'obligation d'entretien et de réparation qui incombe au bailleur lui impose de rembourser au locataire les réparations indispensables à la jouissance normale des lieux que celui-ci a effectuées de sa propre initiative, dans l'urgence et dans des conditions régulières ; qu'en l'espèce, les travaux litigieux étaient urgents et indispensables à préserver l'immeuble de sa ruine et avaient été effectués par le locataire

dans des conditions régulières ; qu'en refusant néanmoins d'en mettre le coût à la charge du bailleur, la cour d'appel a ainsi violé les articles 1719 et 1720 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Besançon , du 5 octobre 2011