

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 6 mars 2013

N° de pourvoi: 11-27.331

ECLI:FR:CCASS:2013:C300276

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Blondel, SCP Bénabent et Jéhannin, 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 :

Vu l'article 1134 du code civil, ensemble l'article 1754 du même code ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 13 septembre 2011) que Mme X..., propriétaire d'un local à usage commercial dans un immeuble collectif, l'a donné à bail à la société Terra Nostra voyages ; que le bail stipulait que « le preneur fera son affaire de l'entretien, de la remise en état de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, de même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires en ce compris les grosses réparations définies à l'article 606 du code civil » ; que la bailleuse a réclamé paiement de travaux de ravalement, réparations de toiture et remplacement de chaudière collective de l'immeuble au prorata de la surface occupée, puis lui a délivré un commandement de payer ;

Attendu que pour condamner la locataire au paiement des sommes réclamées, l'arrêt retient que le contrat de bail, met à la charge du preneur non seulement les réparations concernant le local loué, mais encore toutes autres, de quelque nature qu'elles soient, y compris les grosses réparations définies à l'article 606 du code civil ; que par les stipulations de ce contrat, non contraires à l'ordre public, générales et absolues et ne contenant aucune exception ni réserve, les parties ont entendu déroger aux dispositions habituelles en la matière qui imputent au propriétaire bailleur les réparations concernant l'immeuble lui-même ;

Qu'en statuant ainsi sans constater que des stipulations expresses du contrat de bail commercial mettaient à la charge de la locataire les travaux de ravalement, de toiture et de chauffage collectif, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 septembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Reims ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Reims, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer 2 500 euros à la société Champagne Connexion, rejette la demande de Mme X... ;

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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Blondel, avocat aux Conseils, pour la société Champagne Connexion.

Il est reproché à l'arrêt partiellement infirmatif attaqué d'avoir condamné la société TERRA NOSTRA VOYAGES, aux droits de laquelle vient aujourd'hui la société CHAMPAGNE CONNEXION à payer à Madame Y... la somme de 24. 185, 75 euros au titre de la réparation de la toiture et du ravalement des façades, ensemble les sommes de 3. 585, 14 euros et 243, 73 euros, au titre respectivement du remplacement de la chaudière collective de l'immeuble et des frais d'huissiers afférents au commandement de payer ; AUX MOTIFS QUE le contrat de bail met à la charge du preneur non seulement les réparations concernant le local loué, mais encore toutes autres, de quelque nature qu'elles soient, y compris les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil ; que par les stipulations de ce contrat, non contraire à l'ordre public, les parties ont entendu déroger aux dispositions habituelles en la matière qui imputent au propriétaire bailleur les réparations concernant l'immeuble lui-même ; que les dispositions contractuelles précitées sont générales et absolues et ne contiennent aucune exception ni réserve ; que c'est donc à bon droit que les premiers juges, après avoir rappelé les termes de l'article 1134 du Code civil qui dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, ont décidé que le remplacement de la chaudière de l'immeuble était l'un des travaux mis par le contrat à la charge du locataire et que, par suite, il convenait d'accueillir la demande en paiement introduite à ce titre par dame veuve Y..., soit 3. 053, 28 euros, somme assortie d'intérêts au taux légal à compter du 17 février 2009, date du commandement de payer ; qu'en revanche, c'est à tort que le Tribunal, qui venait pourtant d'appliquer sainement le contrat de bail, en a refusé l'application au second chef de demande portant sur une somme de 24. 185, 72 euros, afférente à des travaux de ravalement de l'immeuble et de toiture ; qu'en effet, pour statuer ainsi, les juges du premier degré ont énoncé que la clause contractuelle précitée, exorbitante du droit commun, augmentant les obligations de la preneuse devait être interprétée strictement en sorte que, ladite clause ne citant les travaux ni de ravalement de façade, ni de toiture, il fallait considérer que le contrat ne mettait pas de tels travaux à la charge de la locataire, cependant que les dispositions conventionnelles litigieuses, en faisant expressément supporter à la locataire " toutes les réparations de quelque nature qu'elles soient, en ce compris les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil ", parmi lesquelles doivent être rangées celles dont s'agit, prohibaient l'exclusion opérée par le jugement entrepris ;

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, les façades ou encore telle la chaudière collective, doivent demeurer à la charge du bailleur ; qu'en l'espèce, la clause litigieuse n'énonçait pas seulement que le bailleur ferait son affaire personnelle « de toutes les réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, en ce compris les grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil », mais précisait également « le tout relativement aux plomberie, fumisterie, menuiserie, serrurerie, appareils électriques, de

chauffage d'eau, carrelage, marquises, peinture, cuvettes des water-closets, appareils de chasse d'eau, évier, robinetterie, parquets et en général, à tout ce qui pourra garnir les lieux loués sans aucune exception ni réserve » ; qu'il s'ensuit que seules étaient expressément comprises dans le périmètre des réparations locatives, les installations et équipements figurant dans le lot privatif donné à bail ; que dès lors, en étendant les obligations du locataire aux parties communes et équipements collectifs que constituaient la toiture, le ravalement et la chaudière collective de l'immeuble, la Cour, qui méconnaît le principe d'interprétation stricte susvisé, viole les articles 1134 et 1754 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Reims , du 13 septembre 2011