

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 21 février 2019

N° de pourvoi: 18-11553

ECLI:FR:CCASS:2019:C300131

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Gouz-Fitoussi, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon les arrêts attaqués (Poitiers, 14 novembre 2017 et 13 février 2018), que la société Le Mojito est titulaire d'un bail portant sur un immeuble à usage commercial et d'habitation et consenti par la société Côté mer, qui a été condamnée, par jugement du 26 avril 2016, à faire réaliser des travaux sur l'immeuble ; qu'en appel, elle a demandé la condamnation in solidum de la société Pink invest, devenue, aux termes d'un jugement du 7 juin 2016, adjudicataire de l'immeuble donné à bail, à réaliser les travaux ;

Sur le premier moyen, pris en ses première, quatrième, cinquième et sixième branches, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le premier moyen, pris en ses deuxième et troisième branches :

Attendu que la société Pink invest fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen :

1°/ que le bailleur qui vend son immeuble n'est pas dispensé de son obligation de prendre en charge les travaux qui étaient nécessaires alors qu'il était propriétaire et dont la charge lui incombait ; que la vente de l'immeuble loué ou son adjudication n'opère pas, à compter de sa date, transmission à l'acquéreur du contrat de bail la prise en charge financière des travaux qui incombait à l'ancien propriétaire ; qu'en considérant néanmoins que la société Pink invest était tenue des conséquences financières de la condamnation de la société Côté mer à exécuter les travaux car l'acquéreur acquiert les droits du saisi dès le jour de l'adjudication, la cour d'appel a violé l'article 1743 du code civil ;

2°/ que le bailleur qui vend son immeuble n'est pas dispensé de son obligation de prendre en charge les travaux qui étaient nécessaires alors qu'il était propriétaire et dont la charge lui incombait ; que la vente de l'immeuble loué ou son adjudication n'opère pas, à compter de sa date, transmission à l'acquéreur du contrat de bail la prise en charge financière des travaux qui incombait à l'ancien propriétaire ; que lorsqu'est annexé aux conditions de vente le jugement de condamnation à exécuter les travaux par l'ancien propriétaire, le financement des ces travaux incombe exclusivement à cet ancien propriétaire ; qu'en décidant néanmoins que la société Pink invest était tenue de ce financement dès lors que le jugement avait été annexé au cahier des conditions de vente aux enchères, la cour d'appel a violé l'article 1743 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que, depuis son acquisition, la société Pink Invest, tenue d'une obligation envers le locataire de réaliser les travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien loué, ne s'en était pas acquittée, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que, la cassation n'étant pas prononcée sur le premier moyen, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Pink invest aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Pink invest ;

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

Moyens produits par la SCP Gouz-Fitoussi, avocat aux Conseils, pour la société Pink invest

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué du 14 novembre 2017 (n° 16/02069) d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il avait condamné la SCI Côté Mer à faire réaliser les travaux sur l'immeuble situé [...] , à La Rochelle donné à bail commercial à l'EURL Le Mojito : Au 1er

étage, sur le palier : - Réfection des menuiseries, plancher, murs et cloisons, installation électrique ; Dans la Salle de bains : - Réfections fenêtre, revêtements des murs équipement sanitaire, installation éclectique ; Dans la pièce sur façade arrière : - Réfections plancher, enduit, plafond chauffage, installation électrique ; dans la pièce sur façade avant : - Réfections murs, plafond, isolation ; dans Accès 2ème étage : - Réfection de la tapisserie ; Au 2ème étage sur le palier : - Réfections fenêtre, sol, murs, plafond, couverture, vantaux ; Dans la salle de bains : Réfections fenêtre, sol, murs, plafond équipement sanitaire, chauffage ; Dans pièce sur façade arrière : - Réfections sol, murs, plafond, chauffage, installation éclectique ; Dans pièce sur façade avant : - Réfections plancher, murs, plafond, chauffage ; - Procéder à tous travaux utiles de reprise de la couverture de l'immeuble pour mettre fin aux infiltrations, et d'avoir dit que ces travaux devront être réalisés dans le délai de 4 mois suivant la signification du présent arrêt et passé ce délai sous astreinte non définitive de 200 euros par jour de retard pendant 4 mois à l'issue duquel, il pourra être à nouveau fait droit et d'avoir condamné la SARL Pink Invest in solidum avec la SCI Côté Mer, à faire réaliser les travaux mis à la charge de celle-ci par décision déferée et sous les mêmes conditions s'agissant de l'astreinte prononcée ;

Aux motifs que quant au moyen soulevé par la société Pink Invest acquéreur de l'immeuble et nouveau bailleur de la société Le Mojito, qui tend à considérer que les travaux incomberaient exclusivement au précédent bailleur du fait de l'antériorité du jugement de condamnation au regard de la date de son acquisition, il méconnaît le fait que d'une part le cahier des conditions de la vente aux enchères faisait état de l'instance en cours et annexait même le jugement rendu sans prévoir que le saisi en supporterait exclusivement les conséquences financières, ce dont l'acquéreur était alors parfaitement informé, et que, d'autre part, du fait de l'adjudication l'acquéreur est tenu par les clauses et conditions du cahier des conditions de la vente, acquiert les droits du saisi dès le jour de l'adjudication, supporte les risques liés à son acquisition et par là même est tenu comme le saisi de son obligation envers le locataire de l'immeuble ; qu'en outre depuis son acquisition la société Pink Invest est tenue de délivrer à sa locataire un local conforme ce dont elle ne s'est toujours pas acquittée manquant ainsi à ses obligations tant légales que contractuelles ; que les deux bailleurs successifs ne peuvent s'exonérer, en prétendant qu'il résulte des clauses du bail que la locataire a accepté de prendre l'immeuble en l'état, malgré l'inhabitabilité de la partie habitation et serait irrecevable à exiger des travaux, alors qu'une telle clause ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrance qui en l'espèce, n'a toujours pas été exécutée ; qu'en outre, la SARL Le Mojito soutient que la SCI Côté Mer s'était engagée lors de la cession du bail à effectuer les travaux nécessaires ce que corroborent le constat d'huissier réalisé à l'initiative de la société Le Mojito en mars 2011, avant même la cession du bail intervenue postérieurement pour faire constater l'état des lieux que l'action en référé a été intentée contre le bailleur dès juillet 2011 pour le contraindre à effectuer les travaux promis ; qu'il ne peut davantage être soutenu que la responsabilité de l'état des locaux d'habitation pouvait incomber à un défaut d'entretien de la locataire et justifierait une expertise préalable pour déterminer la part des travaux qui devraient être laissés à sa charge, alors qu'il est démontré par les constats d'huissier, photographies à l'appui, et par le rapport de l'expert désigné par le tribunal administratif que, dès la prise de bail les étages de l'immeuble réservés à l'habitation étaient dans un état déplorable de vétusté, dégradés, dangereux, que le couvert n'était pas assuré et que tout y était à refaire avant d'envisager une possible habitation ce dont il s'évince que la société Le Mojito ne peut se voir reprocher aucun défaut d'entretien qui suppose au préalable que les locaux lui soient livrés dans un état correct ; que la société Pink Invest

n'est pas non plus fondée à soutenir que le remplacement de l'escalier menant aux étages par un escalier escamotable aurait constitué une modification tacite de la destination des lieux entre les parties, avec renonciation à la partie habitation, alors d'une part qu'il est constant que la transformation de l'escalier n'est pas imputable à la SARL Le Mojito et que, d'autre part, elle a bien obtenu le transfert d'un bail dont les clauses non ambiguës concernaient la location d'un local commercial et d'un local à usage d'habitation constitué des étages de l'immeuble dont il était précisé qu'il était réservé à son usage personnel ; qu'il est également vain de soutenir que la suppression de l'escalier rendrait impossible l'exécution de travaux dans les étages ce qui n'est nullement démontré, pas plus qu'il n'est opérant de prétendre que la reconstruction de l'escalier serait un préalable nécessaire à l'exécution des travaux pour des raisons de sécurité imposées par les règlements concernant les établissements recevant du public, alors que les prétendues normes dont la société Pink Invest fait état concernent des éléments extérieurs au bâtiment ou encore ne s'appliquent pas dans la présente hypothèse où les étages situés au-dessus du commerce n'ont pas vocation à recevoir le public ou le personnel de ce commerce mais sont réservés à l'usage privé du preneur ; qu'enfin la société Pink Invest prétend qu'elle ne pourrait pas être condamnée à exécuter des travaux alors qu'elle n'aurait jamais été mise en demeure d'avoir à le faire, cependant une telle mise en demeure n'est pas nécessaire lorsque comme en l'espèce, les travaux sont nécessaires à la délivrance au locataire du bien loué et, en tout état de cause, la mise en demeure résulte suffisamment des diverses interpellations de la société Pink Invest par la SARL Le Mojito dans le cadre de la présente instance puisque par courrier des 6 mars et 11 mai 2017, le conseil de la SARL Le Mojito a demandé à celui de la société Pink Invest que cette dernière intervienne le plus rapidement possible pour réaliser les travaux et que préalablement, le 20 octobre 2016, la société Pink Invest avait été interrogée sur ses intentions de réaliser les travaux objets du jugement entrepris ; que le premier juge a considéré que les travaux incombant au bailleur concernaient la remise en état des deux étages à usage d'habitation en distinguant pièce par pièce les réparations nécessaires, cette liste devra être approuvée en ce qu'elle n'est pas contestée et qu'il est constant qu'aucune réparation n'a depuis lors été effectuée ; que des travaux portant sur la couverture de l'immeuble sont également visés à bon droit dès lors que si la SCI Côté Mer prétend avoir fait réparer cette couverture, il est cependant démontré que les infiltrations d'eau sont réapparues très rapidement et qu'elles perdurent encore aujourd'hui ; qu'ainsi, la décision querellée sera confirmée en ce qu'elle a défini la liste des travaux à entreprendre et a condamné la SCI Côté Mer à les effectuer et il y sera ajouté en ce sens que la société Pink Invest sera également condamnée in solidum dans les mêmes termes ; que le premier juge avait assorti sa condamnation d'une astreinte provisoire et limitée de 200 euros par jour de retard passé le délai de 4 mois suivant la signification du jugement ; que cette astreinte est opportune, compte tenu de la réticence avérée des deux bailleurs successifs à s'acquitter de leurs obligations et ses modalités sont proportionnées et adaptées ; qu'il conviendra de confirmer le principe et les conditions de l'astreinte prononcée ;

Alors 1°) que la contradiction entre deux chefs de dispositif équivaut à une absence de motifs et entache la décision de nullité ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a d'une part, condamné la SCI Côté Mer à faire réaliser les travaux litigieux et, d'autre part, condamné la SCI Côté Mer in solidum avec la société Pink Invest à faire réaliser des travaux ; qu'en statuant par des chefs de dispositif contradictoires, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Alors 2°) que le bailleur qui vend son immeuble n'est pas dispensé de son obligation de prendre en charge les travaux qui étaient nécessaires alors qu'il était propriétaire et dont la charge lui incombait ; que la vente de l'immeuble loué ou son adjudication n'opère pas, à compter de sa date, transmission à l'acquéreur du contrat de bail la prise en charge financière des travaux qui incombait à l'ancien propriétaire ; qu'en considérant néanmoins que la société Pink Invest était tenue des conséquences financières de la condamnation de la société Côté Mer à exécuter les travaux car l'acquéreur acquiert les droits du saisi dès le jour de l'adjudication, la cour d'appel a violé l'article 1743 du code civil ;

Alors 3°) que le bailleur qui vend son immeuble n'est pas dispensé de son obligation de prendre en charge les travaux qui étaient nécessaires alors qu'il était propriétaire et dont la charge lui incombait ; que la vente de l'immeuble loué ou son adjudication n'opère pas, à compter de sa date, transmission à l'acquéreur du contrat de bail la prise en charge financière des travaux qui incombait à l'ancien propriétaire ; que lorsqu'est annexé aux conditions de vente le jugement de condamnation à exécuter les travaux par l'ancien propriétaire, le financement des ces travaux incombe exclusivement à cet ancien propriétaire ; qu'en décidant néanmoins que la société Pink Invest était tenue de ce financement dès lors que le jugement avait été annexé au cahier des conditions de vente aux enchères, la cour d'appel a violé l'article 1743 du code civil ;

Alors 4°) que le contrat de bail commercial signé le 24 juillet 2003 stipulait que le bailleur autorise le preneur a effectué les travaux suivants : « suppression de l'escalier existant menant au 1ère étage et remplacement par escalier escamotable » ; qu'il résulte de cette clause que la suppression de l'escalier avait été demandée par le preneur, et que cette clause s'appliquait dans les rapports entre la société Pink Invest et la société Le Mojito cessionnaire du fonds de commerce ; qu'en affirmant néanmoins que la suppression de l'escalier n'était pas imputable à la SARL Le Mojito, pour en déduire qu'il appartenait à la société Pink Invest de rétablir l'escalier, alors que la SARL Le Mojito, cessionnaire du fonds de commerce, était tenue de respecter les clauses du bail qui lui avait été cédé, la cour d'appel a violé les articles 1719, 1720, 1723 et 1743 du code civil ;

Alors 5°) que les juges du fond ne peuvent pas se retrancher derrière la clause du bail relative à l'usage des lieux loués, pour refuser de tenir compte de l'existence d'un changement de destination des lieux loués mais doivent rechercher l'utilisation qui en est réellement faite ; qu'en se bornant à affirmer que les clauses du bail concernaient la location d'un local commercial et d'un local à usage d'habitation, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le fait que le local ait été exclusivement à usage commercial pendant plus de huit ans, entraînait un changement tacite de destination, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1719, 1720, 1723 et 1743 du code civil ;

Alors 6°) qu'à titre subsidiaire, en l'absence de mise en demeure adressée au bailleur d'avoir à effectuer les travaux le bailleur n'est pas tenu d'en supporter la charge ; qu'en affirmant néanmoins que la mise en demeure n'est pas nécessaire lorsque les travaux sont nécessaires à la délivrance du locataire du bien loué, la cour d'appel a violé l'article 1720 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué du 13 février 2018 (n° 17/03803) d'avoir constaté qu'il a été omis de statuer sur la demande de suspension des loyers à hauteur de 200 euros par mois à l'égard de la SARL Pink Invest propriétaire bailleur depuis le 7 juin 2016 de l'immeuble situé [...] à La Rochelle, d'avoir complété l'arrêt n° 608 en date du 14 novembre 2017 enrôlé sous le N° RG 16/2069 par la mention suivante : « Autorise la SARL Le Mojito à suspendre le paiement des loyers commerciaux dus à la SARL Pink Invest à hauteur de 200 euros par mois, à compter du 7 juin 2016 et jusqu'à la date effective des travaux de reprise spécifiés au dispositif du jugement confirmé par l'arrêt du 14 novembre 2017 », et d'avoir ordonné la mention du présent dispositif en marge de la minute de l'arrêt n° 608 en date du 14 novembre 2017 enrôlé sous le N° RG 16/2069 ;

Aux motifs qu'en application de l'article 463 du code de procédure civile : « la juridiction qui a omis de statuer sur un chef de demande peut également compléter son jugement sans porter atteinte à l'autorité de la chose jugée quant aux autres chefs, sauf à rétablir s'il y a lieu, le véritable exposé des prétentions respectives des parties et de leurs moyens. La demande doit être présentée un an au plus tard après que la décision est passée en force de chose jugée ou, en cas de pourvoi en cassation de ce chef, à compter de l'arrêt d'irrecevabilité » ; que la requête a été présentée dans les délais légaux ; que le juge est tenu de répondre à tous les chefs de demande qui lui sont régulièrement présentés par voie de conclusions ; qu'il ne peut statuer de façon implicite ; qu'en page 8 de l'arrêt in fine, la cour a motivé la confirmation de la suspension des loyers dus en vertu du bail commercial par la SARL Le Mojito, à hauteur de 200 euros par mois telle que prévue par le jugement, et dans le dispositif la cour a confirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions, de sorte qu'il a été statué sur la demande de suspension telle qu'énoncée dans la requête à l'égard de la SCI Côté Mer ; que néanmoins postérieurement au jugement il est constant que la SARL Pink Invest est devenue propriétaire de l'immeuble par adjudication du 7 juin 2016, elle est régulièrement intervenue à l'instance d'appel en cette qualité et la SARL Le Mojito ayant formé la même demande de suspension des loyers à son égard, la cour a omis de statuer expressément sur cette demande ; qu'il convient donc de compléter le dispositif de l'arrêt en sorte que la suspension du loyer soit effective à l'égard du nouveau propriétaire ; qu'il sera donc fait droit partiellement à la requête ;

Alors qu'en application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation à intervenir de l'arrêt attaqué du 14 novembre 2017 en ce qu'il a condamné la société Pink Invest in solidum avec la société Côté Mer à exécuter les travaux entraînera par voie de conséquence, la cassation de l'arrêt du 13 février 2018 en ce qu'il a complété l'arrêt n° 608 en date du 14 novembre 2017 enrôlé sous le N° RG 16/2069 par la mention suivante : « Autorise la SARL Le Mojito à suspendre le paiement des loyers commerciaux dus à la SARL Pink Invest à hauteur de 200 euros par mois, à compter du 7 juin 2016 et jusqu'à la date effective des travaux de reprise spécifiés au dispositif du jugement confirmé par l'arrêt du 14 novembre 2017 ». **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers , du 14 novembre 2017