

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du mardi 2 juillet 2013

N° de pourvoi: 11-28496

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

Me Haas, Me Le Prado, SCP Boulloche, SCP Gadiou et Chevallier, SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat(s)

Texte intégral

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 1719 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 21 octobre 2011), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 18 mars 2009, pourvoi n° 08-11.011), que par acte du 14 mars 1985, la société Julian joailliers a pris à bail des locaux à usage commercial récemment construits, appartenant à la société Le Byblos ; que d'importantes infiltrations en 1992 ont conduit la locataire à interrompre durablement son exploitation tandis que la bailleuse mettait en jeu la garantie décennale due par les constructeurs ; que la société Julian joailliers a assigné la société Le Byblos pour la voir dire responsable de la détérioration de ses mobiliers par l'effet des infiltrations et de l'arrêt de son exploitation en 1992 et 1993 ;

Attendu que pour dire irrecevable l'action de la société Julian joailliers, l'arrêt retient que les dispositions de l'article 1721 du code civil relatives à la garantie au preneur pour les vices et défauts de la chose louée ne sont pas d'ordre public et qu'il peut y être dérogé par une convention particulière de façon non équivoque, qu'une clause du bail stipulait que la société Julian prenait les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvaient en s'interdisant d'exercer contre le bailleur un recours quelconque pour vices cachés ou apparents, défauts ou malfaçons, que les causes et origines des infiltrations dans le magasin n'étaient pas dues à un défaut d'entretien de la part du bailleur mais provenaient de malfaçons et de vices affectant la construction ;

Qu'en statuant alors que si le bailleur peut mettre à la charge du preneur, par une clause expresse du bail, l'obligation de prendre en charge les travaux d'entretien ou de réparation, il ne peut, en raison de l'obligation de délivrance à laquelle il est tenu, s'exonérer de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble, la cour d'appel, qui s'est déterminée par des motifs impropres à caractériser une exonération du bailleur, n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré irrecevable l'action de la société Julian joailliers à l'encontre de la société Le Byblos, l'arrêt rendu le 21 octobre 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Lyon ;

Condamne la société Le Byblos, M. Christian X..., Mme Y..., M. Philippe Z..., la société Mutuelle des architectes français, la société Cabinet Collaro, M. Albert A..., la société Smac Acieroid, la société Travaux du Midi, la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP), la société La Pépinière Patrone & fils et la société Axa France IARD aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Le Byblos, M. Christian X..., Mme Y..., M. Philippe Z..., la société Mutuelle des architectes français, la société Cabinet Collaro, M. Albert A..., la société Smac Acieroid, la société Travaux du Midi, la société Mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics

(SMABTP), la société La Pépinière Patrone & fils et la société Axa France IARD à payer à la société Julian joailliers, la somme globale de 3 000 euros ; rejette les autres demandes ;

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 partiellement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour la société Julian joailliers.

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, par voie de confirmation, déclaré irrecevable l'action de la SARL JULIAN JOAILLIERS à l'encontre de la SA LE BYBLOS ;

AUX MOTIFS QU'il convient de noter que la Cour de cassation s'est bornée dans son arrêt, à reprocher à la présente Cour, autrement composée, de ne pas avoir, dans son arrêt du 4 octobre 2007, répondu aux moyens soulevés par la Société JULIAN JOAILLIERS qui faisait valoir que la Société BYBLOS, était, en application des articles 1719 et 1720 du Code civil, tenue d'une obligation de délivrance et de réparation de la chose louée afin que le preneur puisse en jouir paisiblement pour la durée du bail et qu'en ayant manqué à ses obligations contractuelles en ne rétablissant pas le clos et le couvert des locaux loués, elle était responsable de l'arrêt de l'exploitation ; que la Cour de cassation a, ce faisant, sanctionné l'absence de réponse par la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE au moyen soulevé par le locataire mais n'a, en aucun cas, indiqué que les prétentions de la Société JULIAN JOAILLIERS étaient nécessairement recevables ; que le bail commercial en date du 14 mars 1985 signé entre les parties contient, paragraphe 7, une clause de rigueur, aux termes de laquelle, il est spécialement précisé que chacune des clauses et conditions ci-dessus sont de rigueur, chacune d'elles étant une condition essentielle et déterminante sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti ; que toujours aux termes de ce bail, il est précisé que la Société JULIAN « prendra les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent en s'interdisant d'exercer contre le bailleur un recours quelconque pour vices cachés ou apparents, défauts ou malfaçons » ; qu'il était également précisé que cette renonciation intervient à titre de réciprocité, LE BYBLOS renonçant à tout recours contre le preneur pour des risques d'incendie, d'explosion, de vol et de dégâts des eaux ; qu'il échet de préciser que les dispositions de l'article 1721 du Code civil relatives à la garantie du preneur pour les vices et défauts de la chose louée ne sont pas d'ordre public et qu'il pouvait donc y être dérogé par une convention particulière de façon non équivoque ; qu'il en va de même de l'article 1720 du Code civil dont les dispositions ne sont pas non plus d'ordre public ; qu'il résulte du rapport d'expertise que les causes et origines des infiltrations dans le magasin JULIAN JOAILLIERS proviennent des terrasses, jardins du dessus et défauts de finitions depuis la réception des travaux ; qu'il s'agit en réalité de manque de conformité au DTU applicable, aux documents contractuels et aux règles de l'art ; qu'en aucun cas, il ne s'agit de défaut d'entretien de la part du bailleur, les infiltrations dans le local loué provenant de malfaçons et de vices affectant la construction ; que pour l'ensemble de ces raisons, il convient de confirmer les jugements n° 01388 et 00/3346 rendus par le Tribunal de grande instance de DRAGUIGNAN le 5 novembre 2002 en toutes leurs dispositions ;

1°) ALORS QUE le bailleur est obligé, par la nature du contrat, de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; qu'il doit donc y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations autres que locatives ; que la clause par laquelle le locataire prend les lieux dans l'état où ils se trouvent ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrance ; qu'en décidant que la convention pouvait déroger aux dispositions de l'article 1721 du code civil relative à la garantie des vices et malfaçons sans rechercher si, malgré la clause de non-garantie, la bailleuse n'était en toute hypothèse pas tenue à son obligation de délivrance, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1720 du code civil ;

2°) ALORS QUE l'obligation de délivrance à la charge du bailleur doit permettre au locataire une utilisation conforme aux prévisions contractuelles, et ce, au fur et à mesure de l'exécution du bail ; que le bailleur ne peut donc s'exonérer des vices affectant la structure de l'immeuble ; que pour déclarer irrecevable l'action de la société JULIAN JOAILLIERS, la cour d'appel a retenu que les infiltrations dans le local loué provenaient « de malfaçons et de vices affectant la construction » pour en déduire l'absence de tout manquement à l'obligation d'entretien du bailleur ; qu'en se fondant sur cette circonstance inopérante insusceptible d'exonérer le bailleur de son obligation de délivrance, la cour d'appel a encore privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1720 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2013:C300833

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 21 octobre 2011