

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3**

**Audience publique du jeudi 9 mai 2019**

**N° de pourvoi: 18-14123**

Non publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP L. Poulet-Odent, SCP Ortscheidt, 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 les articles 1134, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et 1755 du code civil ;

Attendu qu'aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 23 janvier 2018), que la société Distrivesle, locataire de locaux commerciaux appartenant à la société Carrefour Property France et dépendant d'un immeuble en copropriété, l'a assignée en restitution des frais de réfection d'un emplacement de stationnement constituant une partie commune, qu'elle lui avait payés ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que le contrat de bail stipule que le preneur est tenu des travaux d'entretien et des réparations autres que celles de l'article 606 du code civil ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le mauvais état de l'emplacement de stationnement était lié à la vétusté, alors que, sauf disposition expresse du bail, le locataire, nonobstant la clause du bail mettant à sa charge l'entretien et les réparations autres que celles de l'article 606 du code civil, ne peut être tenu des réparations qui sont la conséquence de cette vétusté, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que la société Distrivesle doit assumer la charge de la réfection du parking à hauteur de la somme de 16 084,53 euros réglée par la bailleuse, l'arrêt rendu le 23 janvier 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Reims ; 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 d'Amiens ;

Condamne la société Carrefour Property France aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Carrefour property France et la condamne à payer à la société Distrivesle la somme de 3 000 euros ;

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 neuf mai deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour la société Distrivesle

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que la société Distrivesle devait assumer la charge de la réfection du parking à hauteur de la somme de 16.084,53 euros réglée par la société Carrefour Property France, bailleresse ;

AUX MOTIFS QUE sur la charge des frais de réfection du parking, il ressort d'un constat d'huissier établi par Maître U..., huissier, le 10 février 2010, que l'enrobé du parking litigieux était fissuré, s'effritait, présentait des raccords avec un nid de poule, et que les abords d'une chambre télécom était en mauvais état ; que dans un nouveau constat réalisé le 31 janvier 2012, l'huissier a pris des photographies qui établissent la dégradation de l'état de l'enrobé du parking, il a constaté un trouée au niveau de la jonction de deux enrobés, des enfoncements, deux nids de poule avec dégradations et creusements, des fissurations rejoignant une rigole, des plaques enfoncées, des affaissements du faïençage ; qu'il ressort de ces deux procès verbaux de constat d'huissier que l'enrobé du parking litigieux était très abîmé et que son état s'aggravait ; qu'il n'est pas contesté que le parking est une partie commune de la copropriété dans laquelle la SAS CARREFOUR PROPERTY FRANCE possède un immeuble ; qu'aux termes de l'article 606 du code civil, les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier, toutes les autres réparations sont d'entretien ; que les dépenses d'entretien sont utiles au maintien en bon état de l'immeuble ; qu'il est incontestable au vu des constats d'huissier produits que les travaux réalisés sur le parking sont des travaux d'entretien et non de nature à remédier à la structure de l'immeuble ; qu'aux termes du bail signé entre les auteurs des parties, le locataire devait entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives sans pouvoir exiger en cours de bail aucune réparation ni aucun travaux de quelque nature que ce soit à l'intérieur des lieux loués et les rendre tels en fin de bail le bailleur n'étant exclusivement tenu qu'aux grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil ; qu'au paragraphe "charges" du bail figurait aussi que le preneur doit rembourser au bailleur sa quote-part dans toutes les charges, prestations et fournitures, dépenses de toutes nature que le bailleur serait amené à acquitter pour son compte ; que l'avenant du 28 mai 2002 rappelle seulement le paiement par le locataire de la quote-part des charges communes et des impôts fonciers ; qu'il résulte de l'ensemble de ces dispositions contractuelles et notamment de l'avenant du 28 mai 2002 qui rappelle le paiement par le locataire de la quote-part des charges communes et des impôts fonciers que le bailleur était bien fondé à réclamer au locataire la quote-part qu'il a réglée dans la réfection du parking commun, soit la somme de 16.084,53 euros ;

1°) ALORS QUE les réparations d'entretien sont celles qui sont utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble tandis que les grosses réparations intéressent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale ; qu'en considérant que les travaux réalisés sur le parking sont des travaux d'entretien qui ne sont pas de nature à remédier à la structure de l'immeuble, après avoir pourtant constaté que l'enrobé du parking s'effritait, se fissurait et qu'il était très abîmé, ce dont il s'inférait que ces travaux de réfection de l'enrobé en bitume tendaient à remédier à la solidité de la dalle et portaient sur la structure même de l'immeuble, constituaient des grosses réparations à la charge du bailleur, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences qui s'inféraient de ses propres constatations, en violation de l'article 606 du code civil ;

2°) ALORS QU' aucune des réparations réputées locatives ne peut être mise à la charge des locataires quand elle n'est occasionnée que par la vétusté ou la force majeure ; que la société Distrivesle faisait valoir, ainsi que cela ressortait des procès-verbaux de constat, que le parking était dans un état de vétusté très avancée ; qu'en statuant comme elle l'a fait, après avoir relevé que l'huissier avait notamment constaté « une trouée au niveau de la jonction de deux enrobés, des enfoncements, deux nids de poule avec dégradations et creusements, des fissurations rejoignant une rigole, des plaques enfoncées, des affaissements du faïençage » et que « l'enrobé du parking litigieux était très abîmé et que son état s'aggravait », sans rechercher, comme il lui était demandé, si les réparations invoquées n'étaient pas, au moins pour partie, occasionnées par la vétusté, ce qui impliquait, en l'absence de clause contraire expresse, leur prise en charge par la société Carrefour Property France, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, dans sa rédaction applicable à la cause, et 1755 du code civil ;

3°) ALORS, EN OUTRE, QU'une clause mettant à la charge du preneur l'ensemble des charges ou réparations sans limite ni exception doit être interprétée restrictivement ; que la mention du « remboursement de la quote-part de charges communes » insérée dans l'avenant du 28 mai 2002 et qui ne mettait expressément à la charge de la société Distrivesle aucune réparation relative à la réfection du parking, devait être interprétée restrictivement ; qu'en retenant qu'il résulte des dispositions contractuelles, et notamment de l'avenant du 28 mai 2002 qui mentionne le paiement par le locataire de la quote-part des charges communes, que le bailleur était bien fondé à réclamer au locataire la quote-part qu'il a réglée dans la réfection du parking commun, soit la somme de 16 084,53 euros, sans constater qu'une clause du bail mettait expressément à la charge du preneur les travaux de réfection de la dalle en bitume du parking, qui constituent des charges communes particulières, la cour d'appel a violé les articles 1134, dans sa rédaction applicable à la cause, et 1754 du code civil ;

4°) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE dans ses dernières conclusions, déposées et signifiées le 8 décembre 2016 (p. 6), la société Distrivesle soutenait qu'à supposer que la quote-part de charges communes ait été régulièrement mise à sa charge, la société Carrefour Property France devait en toute hypothèse justifier du montant des charges réclamées en précisant leur système de répartition et leur mode de calcul, soulignant que la répartition lui était demeurée inconnue ; qu'en se contentant de relever qu'« il résulte de l'ensemble de ces dispositions contractuelles et notamment de l'avenant du 28 mai 2002 qui rappelle le paiement par le locataire de la quote-part des charges communes et des impôts fonciers que le bailleur était bien fondé à réclamer au locataire la quote-part qu'il a réglée dans la réfection du parking commun, soit la somme de 16 084,53 EUR » (page 6 § 4 de l'arrêt), sans répondre au moyen déterminant de la société Distrivesle qui faisait valoir que la société Carrefour Property France n'avait jamais justifié du système de répartition et du calcul du montant des charges, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

**ECLI:FR:CCASS:2019:C300383**

## **Analyse**

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Reims , du 23 janvier 2018