

# Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 11 février 2016, 14-24.241, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

<b>Date</b>	11/02/2016
<b>Juridiction / Nature</b>	JURI
<b>ECLI</b>	ECLI:FR:CCASS:2016:C300208
<b>URL Légifrance</b>	<a href="https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032056570">https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032056570</a>

## RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] l'ordonnance de mise en état du 15 juillet 2011, alors que la société Los Primos établit au vu des pièces produites (en particulier les déclarations de consignation à la CDC), avoir procédé à la séquestration [...]

## SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 24 juin 2014), que, le 15 novembre 2001, la société civile immobilière Expansion (la SCI), membre de l'Association foncière urbaine libre (l'AFUL), chargée de gérer l'ensemble immobilier le Plaza en qualité de copropriétaire de volumes dans la galerie marchande, a donné à bail à la société Los Primos un lot destiné exclusivement à l'exploitation d'un commerce de restauration rapide sans cuisson ; qu'à la suite d'un litige relatif à la destination contractuelle, les parties sont convenues, en exécution d'un protocole transactionnel du 15 décembre 2008, d'un avenant de renouvellement du bail comportant une augmentation de loyer, les locaux étant exclusivement destinés à l'activité de restauration traditionnelle chaude et le preneur s'engageant à effectuer, à ses frais, pour le 1er janvier 2009, les travaux de mise en conformité du local nécessaires à son adaptation à cette nouvelle destination ; que, le 29 décembre 2010, la SCI a assigné la société Los Primos aux fins de voir réaliser ces travaux et constater l'acquisition de la clause résolutoire ; Sur le premier moyen du pourvoi principal : Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'acquisition de la clause résolutoire, alors, selon le moyen : 1°/ que l'ordonnance de référé disant n'y avoir lieu à acquisition de la clause résolutoire n'a pas au principal autorité de chose jugée et ne s'impose pas au juge du fond saisi des mêmes fins ; qu'en affirmant, pour rejeter la demande du bailleur tendant à l'acquisition de la clause résolutoire au 25 mars 2010, qu'une ordonnance de référé du 9 juillet 2010 avait dit n'y avoir lieu à acquisition de la clause résolutoire, sans rechercher si cette ordonnance avait accordé des délais pour s'exécuter au débiteur et si ceux-ci avaient été respectés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 488 du code de procédure civile et L. 145-41 du code de commerce ; 2°/ qu'à défaut d'exécution des causes du commandement visant la clause résolutoire dans le mois de sa signification, le juge qui n'est pas saisi d'une demande de délai par le débiteur est tenu de constater la résolution du bail ; qu'il ne peut refuser de le faire qu'en caractérisant la mauvaise foi du bailleur dans la mise en oeuvre de la clause résolutoire ; qu'en se bornant à affirmer, pour rejeter la demande d'acquisition de la clause résolutoire en raison de l'absence de règlement des causes du commandement délivré le 25 février 2010, que celui-ci constituait un contre-feu de pure opportunité après la délivrance de l'assignation en référé du 18 février 2010, pour en déduire que la clause résolutoire avait été invoquée de mauvaise foi par le bailleur, alors même qu'elle ne pouvait résulter du simple usage d'une voie de droit correspondant à des manquements au demeurant avérés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-41 du code de commerce ; 3°/ qu'à défaut d'exécution des causes du commandement visant la clause résolutoire dans le mois de sa signification, le juge qui n'est pas saisi d'une demande de délai par le débiteur est tenu de constater la résolution du bail ; qu'en se bornant à affirmer qu'il n'y avait pas lieu non plus de constater l'acquisition de la clause résolutoire au 17 janvier 2011 suite à la délivrance du commandement de payer (au titre du tiers du loyer restant dû de janvier

2010 à novembre 2010 pour 7 285,12 euros), sans relever que le locataire avait exécuté les causes du commandement dans le mois de la signification, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-41 du code de commerce ; Mais attendu qu'ayant relevé que la délivrance du commandement de payer du 25 février 2010 avait constitué « un contre-feu de pure opportunité » à l'assignation délivrée quelques jours auparavant par la société Los Primos en suspension de l'exigibilité des loyers et que le second commandement du 17 décembre 2011, avait été délivré alors que les travaux de mise en conformité des locaux n'avaient été autorisés qu'en avril 2012, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit que ces commandements avaient été délivrés de mauvaise foi, a exactement décidé, sans se fonder sur l'autorité de la chose jugée de l'ordonnance de référé du 9 juillet 2010, que la clause résolutoire n'était pas acquise ; Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le deuxième moyen du pourvoi principal qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ; PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le pourvoi incident éventuel : REJETTE les pourvois ; Condamne la société civile immobilière Expansion aux dépens ; Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze février deux mille seize. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyens produits au pourvoi principal par la SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat aux Conseils, pour la société Expansion. PREMIER MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI EXPANSION de sa demande d'acquisition de la clause résolutoire, AUX MOTIFS QU'il ne peut être reproché au bailleur un manquement à son obligation de délivrance, alors que le preneur n'a pu lui-même satisfaire à son obligation contractuelle de réaliser les travaux avant le 1er janvier 2009, étant rappelé comme le souligne à juste titre le bailleur, que plutôt que de rechercher les autorisations nécessaires à la mise en conformité de son local, le locataire avait branché de manière illicite son évacuation sur la VMC de l'immeuble voisin le Plaza, à l'origine de nuisances olfactives dégagées par les fumées de cuisson du restaurant subies par les résidents des logements de l'ensemble immobilier, conduisant le bailleur à lui adresser une mise en demeure le 30 mars 2009 de démonter sans délai ce raccordement illicite ; Que le jugement sera confirmé en ce qu'il a dit qu'il ne peut être reproché au bailleur un manquement à son obligation de délivrance, étant ajouté que le preneur ne justifie ni d'un arrêt ni d'une gêne dans l'exploitation commerciale de son activité ; Sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire (¿) Mais considérant que l'ordonnance de référé du 9 juillet 2010 a dit n'y avoir lieu à constatation de l'acquisition de plein droit de la clause résolutoire en suite du commandement délivré le 25 février 2010 ; que la clause résolutoire ne pouvait donc avoir aucun effet, étant ajouté, comme le souligne l'appelante, que la délivrance du commandement constituait un contre-feu de pure opportunité après la délivrance de l'assignation en référé du 18 février 2010, si bien que la clause résolutoire était invoquée de mauvaise foi ; Que par ailleurs, le jugement n'a pas pris en considération la justification du séquestre telle que visée dans l'ordonnance de mise en état du 15 juillet 2011, alors que la société Los Primos établit au

vu des pièces produites (en particulier les déclarations de consignation à la CDC), avoir procédé à la séquestration des 2/3 des loyers pour la période postérieure jusqu'en avril 2012, date de réception des travaux, que les loyers sont réglés directement à la société Cegestim, administrateur de biens et mandataire du bailleur, depuis mai 2012, que la somme de 6.296,25 euros restant due, a été réglée, de telle sorte que la société Los Primos est à jour dans le paiement des loyers ; Que selon l'ordonnance d'incident du conseiller de la mise en état du 28 novembre 2013, le bailleur n'a pas contesté que le paiement des loyers avait repris depuis la fin des travaux ; Qu'il n'y a pas lieu non plus de constater l'acquisition de la clause résolutoire au 17 janvier 2011 suite à la délivrance du commandement de payer du 17 décembre 2010 (au titre du tiers du loyer restant dû de janvier 2010 à novembre 2010 pour 7.285,12 euros), ni de prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire eu égard aux pièces justificatives produites par la société appelante ; Que le jugement sera réformé en ce qu'il a constaté l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation du bail entre les parties opérée de plein droit à la date du 25 mars 2010 (arrêt, p. 10 § 4 à p. 12, § 3) 1) ALORS QUE l'ordonnance de référé disant n'y avoir lieu à acquisition de la clause résolutoire n'a pas au principal autorité de chose jugée et ne s'impose pas au juge du fond saisi des mêmes fins ; qu'en affirmant, pour rejeter la demande du bailleur tendant à l'acquisition de la clause résolutoire au 25 mars 2010, qu'une ordonnance de référé du 9 juillet 2010 avait dit n'y avoir lieu à acquisition de la clause résolutoire, sans rechercher si cette ordonnance avait accordé des délais pour s'exécuter au débiteur et si ceux-ci avaient été respectés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 488 du code de procédure civile et L. 145-41 du code de commerce ; 2) ALORS QU'à défaut d'exécution des causes du commandement visant la clause résolutoire dans le mois de sa signification, le juge qui n'est pas saisi d'une demande de délai par le débiteur est tenu de constater la résolution du bail ; qu'il ne peut refuser de le faire qu'en caractérisant la mauvaise foi du bailleur dans la mise en oeuvre de la clause résolutoire ; qu'en se bornant à affirmer, pour rejeter la demande d'acquisition de la clause résolutoire en raison de l'absence de règlement des causes du commandement délivré le 25 février 2010, que celui-ci constituait un contre-feu de pure opportunité après la délivrance de l'assignation en référé du 18 février 2010, pour en déduire que la clause résolutoire avait été invoquée de mauvaise foi par le bailleur, alors même qu'elle ne pouvait résulter du simple usage d'une voie de droit correspondant à des manquements au demeurant avérés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-41 du code de commerce ; 3) ALORS QU'à défaut d'exécution des causes du commandement visant la clause résolutoire dans le mois de sa signification, le juge qui n'est pas saisi d'une demande de délai par le débiteur est tenu de constater la résolution du bail ; qu'en se bornant à affirmer qu'il n'y avait pas lieu non plus de constater l'acquisition de la clause résolutoire au 17 janvier 2011 suite à la délivrance du commandement de payer (au titre du tiers du loyer restant dû de janvier 2010 à novembre 2010 pour 7.285,12 euros), sans relever que le locataire avait exécuté les causes du commandement dans le mois de la signification, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-41

du code de commerce. SECOND MOYEN DE CASSATION Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, faisant droit à la demande en réfaction du loyer de la société LOS PRIMOS, dit que la somme de 14.850,83 euros devra lui être restituée à titre de réfaction du loyer ; AUX MOTIFS QUE, sur la demande de réfaction du loyer, l'appelante demande à être dispensée du paiement du loyer durant la période où la situation de non-conformité a perduré, c'est-à-dire du 29 décembre 2009 (date de mise en demeure adressée au bailleur) au 24 avril 2012, en se prévalant des manquements du bailleur et des troubles de jouissance subis du fait qu'elle n'a pas pu exploiter normalement l'activité convenue de restauration chaude, que subsidiairement elle demande de quantifier ce montant aux 2/3 à l'instar de l'ordonnance de référé et de l'ordonnance du juge de mise en état, soit une somme à lui restituer de 14.850,83 euros à titre de compensation avec les loyers et les charges exigibles ( $31.720,72 \text{ euros} \times 2/3 = 21.147,15 \text{ euros}$ , à déduire 6.296,32 euros au titre du montant de l'arriéré des loyers à ce jour) ; que la cour n'ayant retenu aucun manquement du bailleur à son obligation de délivrance, la société appelante sera déboutée de sa demande tendant à être totalement dispensée du paiement du loyer sur la période considérée ; qu'il convient de faire droit à sa demande subsidiaire et de quantifier ce montant aux 2/3 à l'instar de l'ordonnance de référé et de l'ordonnance du juge de la mise en état jusqu'à l'achèvement des travaux de mise en conformité, soit une somme de 14.850,83 euros à lui restituer ; (2) que l'appelante sollicite la réparation de ses troubles de jouissance eu égard aux désagréments et tracasseries procédurales dus au comportement déloyal et fautif du bailleur et demande à ordonner la déconsignation à son profit du solde des sommes séquestrées à la CDC (35.448 euros) et l'autoriser à les percevoir en réparation du préjudice subi, qu'elle sollicite en outre le remboursement des frais exposés pour la somme globale de 15.000 euros (incluant le coût des travaux d'installation de l'extracteur d'air, soit 11.137,27 euros TTC, les honoraires d'architecte, soit 1.435,20 euros et les frais de syndic, soit 1.238,06 euros) ; que la société appelante sera déboutée de sa demande, dès lors que c'est elle qui a demandé la modification de la clause de destination des lieux, qu'elle ne justifie pas d'une perte d'exploitation pendant la période litigieuse et que le protocole d'accord transactionnel met les frais de mise en conformité du local nécessaire à l'adaptation de celui-ci à la nouvelle destination contractuelle à sa charge exclusive ; qu'il convient d'ordonner la déconsignation du solde des sommes séquestrées à la CDC (35.448 euros) au profit du bailleur (arrêt, p. 12 et 13) ; 1) ALORS QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que par protocole transactionnel du 5 décembre 2008, en contrepartie d'une modification de la clause de destination du bail, la société Los Primos s'était engagée à effectuer à ses frais exclusifs pour le 1er janvier 2009 les travaux de mise en conformité du local (électricité, évacuation eaux et fumées, etc.) nécessaires à l'adaptation de celui-ci à la nouvelle destination contractuelle, et le loyer du bail avait été porté à la somme de 21.600 € par an ; qu'en décidant de diminuer de deux tiers le loyer convenu pour la période du 29 décembre 2009 au 24 avril 2012, soit durant la période de non-conformité des locaux à leur nouvelle destination, contrairement aux prévisions des parties, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ; 2) ALORS

QUE seule la constatation d'un trouble de jouissance du preneur imputable à faute au bailleur est susceptible de justifier la réfaction du loyer par le juge ; qu'en décidant de limiter le loyer dû par la société Los Primos au tiers du montant contractuellement convenu, tout en constatant à la fois qu'aucun manquement du bailleur à son obligation de délivrance ne pouvait être retenu et que la société preneuse ne justifiait pas d'une perte d'exploitation pendant la période litigieuse, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1728 du Code civil. Moyen produit au pourvoi incident éventuel par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils pour la société Los Primos. Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a dit qu'il ne peut être reproché à la Sci Expansion un manquement à son obligation de délivrance et d'avoir débouté la société Los Primos de sa demande en suppression de loyer ; AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur les manquements du bailleur à son obligation de délivrance, que l'avenant de renouvellement du bail commercial du 15 novembre 2001 qui a été conclu le 5 décembre 2008 prévoit au titre des conditions relatives à la nouvelle destination des locaux convenue : restauration traditionnelle chaude à l'exception de la restauration américaine (burger, hot dog, bagel's etc) et italienne (pizza, panini, etc) : - changement de distribution : pour la mise en conformité du local, le bailleur autorise le preneur à réaliser, aux frais de ce dernier, tous percements de murs, de cloisons et/ou changement de distribution, à condition que les travaux y afférents soient conduits sous la surveillance d'un architecte et réalisés par une entreprise dûment qualifiée, ainsi qu'avec l'accord préalable, si nécessaire, de la copropriété et l'obtention de toutes autorisations administratives. Le reste inchangé ; travaux à effectuer par le preneur : le preneur s'engage à effectuer, à ses frais exclusifs, pour le 1er janvier 2009, les travaux ci-après énumérés : - mise en conformité du local (électricité, évacuation eaux et fumées, etc...) nécessaire à l'adaptation de celui-ci à la nouvelle destination contractuelle. Le reste inchangé ; que si les travaux de mise en conformité de l'évacuation des fumées et de l'extraction de l'air du restaurant sont mis contractuellement à la charge du preneur, celui-ci demeure soumis aux clauses et conditions du bail inchangées, prévoyant au titre de la jouissance des lieux, qu'il devra jouir des lieux en bon père de famille, qu'il devra se conformer au règlement de l'immeuble et de ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaires et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité (page 16 du bail) ; qu'en effet, le bailleur, s'agissant d'un lot de volume donné à bail dépendant d'un ensemble immobilier Le Plaza, reste le seul interlocuteur de droit vis-à-vis de l'Aful Rueil 2000 Daguerre, gérant du Plaza, laquelle rappelle dans son courrier adressé le 3 septembre 2010 aux conseils de la société intimée (en réponse à leur courrier du 2 août 2010 en exécution de l'ordonnance de référé du 9 juillet 2010), que selon l'article 4 du règlement auquel est soumis le bâtiment édifié dans le volume abritant le local commercial appartenant à la Sci Expansion, chaque copropriétaire sera directement et seul responsable vis-à-vis des services

administratifs de l'utilisation de ses locaux et de l'obtention des autorisations qui se révéleraient nécessaires et les engageant à s'adresser directement au service compétent de la mairie de Rueil-Malmaison qui vous confirmera si l'activité même du locataire de la Sci Expansion bénéficie des autorisations administratives en la matière ; que les règles applicables à l'Aful sont opposables aux tiers ; que suite aux difficultés rencontrées par le preneur pour obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation de travaux qu'il ne peut engager sans le concours du bailleur, le juge des référés, par ordonnance en date du 9 juillet 2010, a fait injonction à la Sci Expansion de solliciter auprès de l'Aful en tant que de besoin, l'autorisation pour sa locataire, de mettre en conformité le système d'évacuation des fumées et d'extraction d'air du local commercial sur la base du dossier technique joint à la convocation à l'AG des copropriétaires du 31 mars 2010 tel qu'adopté par ladite assemblée et ce sous astreinte de 100 euros par jour de retard passé le délai d'un mois suivant la signification de la présente ordonnance, l'astreinte ayant vocation à courir sur une période de trois mois, à l'issue de laquelle il pourra en être à nouveau référé si nécessaire et autorisé le preneur à séquestrer les montants des loyers et charges dus au bailleur à concurrence des 2/3 entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations à compter du mois de janvier 2010 jusqu'à l'achèvement des travaux de mise en conformité du système d'évacuation des fumées et de l'extraction d'air des locaux donnés à bail et dit n'y avoir lieu à constatation de l'acquisition de plein de la clause résolutoire ensuite du commandement de payer délivré le 25 février 2010 ; que par courrier en date du 25 octobre 2010, la mairie de Rueil-Malmaison (direction de l'environnement) rappelait à M. X..., restaurant Express Time, que la ventilation adaptée à son laboratoire devait être réalisée dans les règles de l'art, avec l'accord de la copropriété, engagera la responsabilité du professionnel et demandait de prévenir le service Hygiène dès la réalisation des travaux ; que par courrier en date du 11 mars 2011, M. Y... (architecte de la copropriété), rappelait au syndic de l'ensemble immobilier le Plaza, que l'immeuble est classé établissement du public et ajoutait notamment qu'il est impératif que l'exploitant du restaurant Express Time s'associe les compétences d'un maître d'oeuvre et d'un bureau d'étude technique pour la création d'une extraction spécifique cuisine ; que la caducité de la mesure d'expertise a été constatée le 19 septembre 2011 faute de consignation avant le 30 août 2011 par la société Los Primos de la provision destinée à l'expert, alors que le juge de la mise en état avait relevé avec pertinence dans son ordonnance du 15 juillet 2011, que le projet de mise en conformité rencontrait de nombreuses difficultés tant sur le plan technique que sur le plan administratif, que des contraintes supplémentaires sont apparues régulièrement rendant ainsi impossible pour le locataire d'avoir une vision précise et exacte des travaux à effectuer et qu'ainsi, la mesure d'expertise ordonnée permettra d'avoir une analyse technique aboutie sur laquelle le tribunal pourra s'appuyer pour trancher le litige ; que par courrier en date du 25 octobre 2011, la mairie de Rueil-Malmaison précisait à M. X..., restaurant Express Time, que la présentation d'un dossier technique clé en main était à sa charge, avec toutes les garanties nécessaires, qu'il devra notamment garantir l'étanchéité au niveau de la terrasse après le percement de la dalle lors de l'installation de la

gaine, que cette condition est indispensable à l'accord de l'Aful pour la réalisation des travaux de mise en conformité, que la Semac, société spécialisée dans la réalisation d'extractions de cuisine, également présente lors de la réunion du 13 octobre dernier, lui a de nouveau rappelé que le seuil de puissance de 20 kw des appareils de cuisson de sa cuisine ne devait pas être dépassé permettant ainsi à son établissement de s'affranchir d'un coûteux et complexe système de désenfumage, que M. Z..., ingénieur à la direction de l'environnement, lui a également rappelé que l'extraction de sa cuisine devra se situer à plus de huit mètres de tout ouvrant, c'est à dire des fenêtres de l'immeuble, qu'en tout état de cause, son dossier complet devra être adressé conjointement à l'Aful et la municipalité pour validation avant la mi-décembre afin d'obtenir les accords nécessaires pour la réalisation des travaux dans le premier semestre 2012 ; que finalement, les travaux ont pu être réalisés début avril 2012 et réceptionnés le 24 avril 2012 suite à l'autorisation donnée le 27 mars 2012 par l'AG de l'Aful Rueil 2000 afin de réaliser les travaux d'extraction présentés par le bailleur et son locataire suivant note technique de la Siemac et dossier présenté par M. A..., maître d'oeuvre ; qu'il ressort de l'ensemble de ces éléments, que le protocole d'accord du 5 décembre 2008 qui évoquait pour l'effectivité de l'utilisation des locaux en vue de permettre l'exercice normal de la restauration traditionnelle chaude telle que figurant à la clause de destination des lieux à l'avenant de renouvellement du bail commercial, l'accord préalable, si nécessaire, de la copropriété et l'obtention de toutes les autorisations administratives, n'avait pas envisagé dans toute son étendue le champ normatif auquel était soumis cette nouvelle activité ; qu'en effet, pour la mise en conformité du local situé dans un ensemble immobilier ouvert au public et la réalisation des travaux, il a été nécessaire d'obtenir l'accord de l'Aful, du syndicat des copropriétaires du Plaza, de M. Y..., l'architecte de la copropriété qui a posé des exigences nouvelles suite au remplacement de M. B..., de la mairie de Rueil-Malmaison au regard du respect du règlement sanitaire départemental, de la direction du centre commercial au titre de la sécurité du site qui devait en référer à la commission de sécurité, les travaux se trouvant soumis au code de la construction et de l'habitation ; qu'il est manifeste que la faisabilité technique et réglementaire du projet de mise en conformité a été plus complexe que ce qui était raisonnablement prévu par les parties lors de la signature de l'avenant de renouvellement du bail commercial, que la mise en oeuvre de l'expertise et la mission qui était dévolue à l'homme de l'art telle que prévue par le juge de la mise en état dans son ordonnance du 21 juin 2011 : déterminer les travaux nécessaires à la nouvelle activité, donner son avis sur les sujétions techniques prescrites par l'architecte de la copropriété, M. Y..., reprises par le syndic, donner son avis sur les travaux et/ou mesures éventuellement nécessaires à la mise en oeuvre des travaux, aurait sans permis d'éviter le retard pris dans la réalisation des travaux et facilité la recherche des autorisations nécessaires à la mise en conformité du local ; que la société Los Primos qui avait sollicité une mesure d'expertise, a finalement renoncé à la mise en oeuvre de cette mesure (provision fixée à 3 000 €) en invoquant des difficultés financières ; que si le bailleur a l'obligation légale de délivrer au preneur la chose louée conformément aux spécifications convenues entre les parties, en l'espèce, l'exercice normal de la

restauration traditionnelle chaude en vertu de l'avenant de renouvellement du bail commercial, il a été impossible au preneur de faire effectuer à ses frais pour la date fixée au 1er janvier 2009, soit moins d'un mois après la signature du protocole d'accord transactionnel, les travaux de mise en conformité du local nécessaires à l'adaptation de celui-ci à la nouvelle destination contractuelle eu égard à la complexité des normes auxquelles étaient soumis ces travaux ; que toutefois, la signature par acte séparé et concomitant au protocole d'accord transactionnel, de l'avenant de renouvellement du bail commercial prévoyant notamment et principalement une nouvelle destination contractuelle (avec règlement d'une indemnité forfaitaire et transactionnelle de 15 000 euros et une augmentation du prix du loyer), impliquait un devoir de coopération entre les parties, corollaire du principe de bonne foi dans l'exécution des contrats ; que l'attitude de blocage et l'inertie du bailleur dénoncées par le locataire (en particulier le courrier du 31 mars 2011 adressé par M. X... au syndic de l'immeuble : le bailleur n'a assumé aucun suivi - pièce 81) ne sont que la résultante de l'application combinée et apparemment contradictoire des conditions imposées à chacune des parties dans l'avenant de renouvellement du bail commercial et du maintien du respect dû au règlement de l'ensemble immobilier, ce qui a rendu particulièrement long et laborieux le processus de réalisation effective de la mise en conformité du local à la nouvelle destination contractuelle, qui a été émaillé de procédures contentieuses opposant les parties après la signature du protocole d'accord transactionnel et de l'avenant de renouvellement du bail commercial ; que le bailleur a pu obtenir des membres de l'Aful Rueil 2000 (copropriétaires) réunis en AGE l'autorisation d'effectuer les travaux nécessaires à l'activité de restauration traditionnelle chaude incluant la remise en état des conduits aérauliques de VMC du Plaza pour une utilisation conforme à leur destination ; qu'en conséquence, il ne peut être reproché au bailleur un manquement à son obligation de délivrance, alors que le preneur n'a pu lui-même satisfaire à son obligation contractuelle de réaliser les travaux avant le 1er janvier 2009, étant rappelé comme le souligne à juste titre le bailleur, que plutôt que de rechercher les autorisations nécessaires à la mise en conformité de son local, le locataire avait branché de manière illicite son évacuation sur la VMC de l'immeuble voisin le Plaza, à l'origine de nuisances olfactives dégagées par les fumées de cuisson du restaurant, subies par les résidents des logements de l'ensemble immobilier, conduisant le bailleur à lui adresser une mise en demeure le 30 mars 2009 de démonter sans délai ce raccordement illicite ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a dit qu'il ne peut être reproché au bailleur un manquement à son obligation de délivrance, étant ajouté que le preneur ne justifie ni d'un arrêt ni d'une gêne dans l'exploitation commerciale de son activité (arrêt pages 6 à 9) ; ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, sur l'exécution des travaux, en exécution de l'avenant au bail du 5 décembre 2008, la société Los Primos avait l'obligation de mettre les locaux loués en conformité avec leur nouvelle dénomination, laquelle correspondait à la situation de fait qu'elle avait créée ; que les travaux initialement réalisés par la société Los Primos ont consisté à raccorder l'extraction de cuisine sur le réseau aéraulique de l'immeuble (réseau VMC des logements) ; que ces travaux faits sans l'autorisation de la copropriété et

entraînant des nuisances ont été dénoncés par le syndic de copropriété à la société Gestim, administrateur de biens mandataire de la SCI Expansion, par courrier du 19 mars 2009 demandant la neutralisation du dispositif ; que la société Gestim a transmis cette demande par courrier du 19 mars 2009 à la Sci Expansion qui par courrier recommandé avec accusé de réception du 30 mars 2009 a mis en demeure la société Los Primos de démonter le raccordement illicite ; que par courrier du 2 juillet 2009 la société Los Primos a demandé au cabinet John Arthur et Tiffen, syndic de copropriété, l'autorisation des travaux ; que conformément à la réponse du syndic faite par courrier du 21 juillet 2009 cette demande a été soumise à l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 31 mars 2010 qui a donné l'autorisation de faire les travaux d'adaptation des ventilations du local « suivant dossier technique joint à la convocation et en attente de la validation de l'architecte, M. B..., intervenant pour le syndicat », sous réserve des autorisations administratives requises et des règlements et statuts en vigueur et l'obligation pour les demandeurs de préciser « les règles dûment applicables à l'Aful et opposables aux tiers attestant clairement de la compatibilité entre leur destination, et donc la configuration d'origine, des locaux concernés et des activités actuellement en cause » et que « les autorisations requises ont été accordées et ce en respect des règles applicables à l'Aful » ; que par ordonnance du 9 juillet 2010, le juge des référés de ce tribunal a fait injonction sous astreinte à la Sci Expansion de solliciter en tant que de besoin auprès de l'Aful (dont le syndicat des copropriétaires de l'immeuble est membre) l'autorisation pour sa locataire la société Los Primos de mettre en conformité le système d'évacuation des fumées et d'extraction d'air du local commercial ; que dans leur assemblée générale du 10 novembre 2011 les membres de l'Aful ont, sur l'autorisation à donner à la Sci Expansion et à sa locataire la société Los Primos pour effectuer les travaux d'extraction des fumées, autorisé les demandeurs à faire réaliser une étude de faisabilité ; que l'autorisation des travaux a été donnée par les membres de l'Aful lors de l'assemblée générale du 27 mars 2012 ; que les travaux ont été autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 27 mars 2012 ; que pour parvenir à cette autorisation de la réalisation des travaux, de nombreuses démarches et études techniques ont été nécessaires ; que les travaux ont été exécutés et ont fait l'objet d'un procès-verbal de réception du 24 avril 2012 ; qu'il résulte de ceci que si la Sci Expansion a fait preuve d'une certaine inertie en ne faisant pas spontanément les démarches qui lui incombait auprès du syndic de copropriété et de l'Aful, il n'en est résulté aucune conséquence pour l'exécution qui se heurtait aux démarches nécessaires pour obtenir les autorisations requises, démarches qui aux termes de l'avenant du 5 décembre 2008 incombait à la société Los Primos ; que la Sci Expansion a l'obligation de délivrer la chose louée pour un usage conforme à la destination prévue au bail ; qu'en l'espèce, la modification de cette destination est le fait de la société locataire à laquelle incombe contractuellement la prise en charge matérielle et financière des démarches techniques et administratives nécessaires ; que la société Los Primos n'établit ni la connaissance par la Sci bailleresse du coût et des solutions techniques, ni son absence d'information sur ce point ; qu'ainsi, il ne peut être reproché à la Sci Expansion un manquement à

l'obligation de délivrance qui lui incombe, étant observé que la société Los Primos ne fait état ni d'un arrêt, ni d'une gêne dans l'exploitation de son activité ; qu'en conséquence, le tribunal constatera que la demande de la Sci Expansion tendant à obtenir l'exécution des travaux est sans objet et débouterà la société Los Primos de ses demandes en suppression ou de réfaction du loyer (jugement pages 4 et 5) ; 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 de mise en conformité des locaux à leur destination contractuelle, l'obligation de délivrance à laquelle il est tenu lui impose d'obtenir au préalable les autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité convenue et à la réalisation des travaux de mise en conformité ; qu'en l'espèce, la cour a constaté que la société locataire s'était engagée aux termes de l'avenant de renouvellement du bail du 5 décembre 2008 à effectuer à ses frais pour le 1er janvier 2009, soit moins d'un mois après la conclusion de l'avenant, des travaux de mise en conformité du local, désormais affecté à l'exploitation d'un commerce de « restauration traditionnelle chaude », à sa nouvelle destination contractuelle, mais que la mise en conformité du local et la réalisation des travaux avaient nécessité l'accord de l'Aful, du syndicat des copropriétaires, de l'architecte de la copropriété et de la direction du centre commercial au titre de la sécurité, et que finalement les travaux avaient pu être réalisés début avril 2012 et réceptionnés le 24 avril 2012 suite à l'autorisation donnée le 27 mars 2012 par l'AG de l'Aful Rueil 2000 de réaliser les travaux d'extraction; qu'en décidant qu'il ne pouvait être reproché au bailleur un manquement à son obligation de délivrance, dès lors que le preneur n'avait pu lui-même satisfaire à son obligation contractuelle de réaliser les travaux avant le 1er janvier 2009, alors que le manquement de la société Expansion à son obligation de délivrance était caractérisé par le fait qu'elle ne s'était pas assurée, notamment auprès de la copropriété, que l'autorisation nécessaire à la mise en conformité du local à sa nouvelle destination contractuelle serait donnée au preneur, et à tout le moins dans un délai lui permettant de réaliser les travaux avant le 1er janvier 2009, la cour d'appel a violé l'article 1719 du code civil.ECLI:FR:CCASS:2016:C300208

---

## RÉFÉRENCE

JURI, 11 février 2016, ECLI:FR:CCASS:2016:C300208. Disponible sur Légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032056570> (consulté le 20 juin 2026).