

**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 25 janvier 2023, 21-17.985, Inédit****Cour de cassation - Chambre civile 3**

N° de pourvoi : 21-17.985
ECLI:FR:CCASS:2023:C300079
Non publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du mercredi 25 janvier 2023

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai, du 18 mars 2021

Président
Mme Teiller (président)

Avocat(s)
SARL Cabinet Briard, SCP Thouin-Palat et Boucard

Texte intégral

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 25 janvier 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 79 F-D

Pourvoi n° G 21-17.985

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 25 JANVIER 2023

La société Nicolas I, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° G 21-17.985 contre l'arrêt rendu le 18 mars 2021 par la cour d'appel de Douai (chambre 2, section 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société MJS Partners, dont le siège est [Adresse 4], représentée par M. [L] [W], pris en qualité de co-liquidateur judiciaire de la société Lilnat,

2°/ à la société Mandataires judiciaires associés (MJA), société d'exercice libéral à forme anonyme, dont le siège est [Adresse 2], représentée par M. [Z] [D], pris en qualité de mandataire liquidateur judiciaire de la société Lilnat,

3°/ à la société Lilnat, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], représentée par ses co-liquidateurs M. [L] [W] et M. [Z] [D],
défenderesses à la cassation.

Les sociétés Mandataires judiciaires associés et MJS Partners ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

Les demanderesse au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SARL Cabinet Briard, avocat de la société Nicolas I, de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat des sociétés MJS Partners et Mandataires judiciaires associés, après débats en l'audience publique du 13 décembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Douai, 18 mars 2021), le 19 février 2009, la société civile immobilière Nicolas I (la bailleuse) a donné à bail à la société Lilnat (la locataire) un local commercial.

2. Le 22 décembre 2016, la locataire a assigné la bailleuse en restitution de provisions versées au titre des charges et impôts.

3. La locataire ayant été placée en liquidation judiciaire par jugement du 20 juillet 2017, l'instance a été reprise par les sociétés Mandataires judiciaires associés et MJS Partners en leur qualité de liquidateur judiciaire (les liquidateurs).

Examen des moyens

Sur le moyen, pris en sa deuxième branche, du pourvoi principal, ci-après annexé

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en ses première et troisième branches, du pourvoi principal

Enoncé du moyen

5. La bailleuse fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande en remboursement des provisions versées au titre des taxes d'urbanisme, alors :

« 1°/ que les juges ne peuvent dénaturer les documents de la cause ; qu'aux termes de l'article « Impôts fonciers » du bail commercial conclu entre la SCI Nicolas I et la société Lilnat, « En outre le preneur remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment : - la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, - la taxe foncière en fonction de la superficie louée » ; qu'aux termes de l'article « Impôts divers » du bail, le preneur « acquittera les contributions et taxes à sa charge personnelle, la taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises » ; qu'il ressort des termes clairs et précis de ces clauses que la liste des taxes visées comme devant être mises à la charge du preneur présente un caractère non-limitatif, ainsi qu'il résulte de l'emploi du terme notamment, et que toutes celles créées ou à créer afférentes aux locaux loués devaient être mises à sa charge ; qu'en retenant néanmoins, pour refuser d'imputer à la société Lilnat le montant de la taxe locale d'équipement et la taxe départementale des espaces verts sensibles afférentes aux locaux en cause, que « ces taxes, sans lien avec l'usage des lieux par le locataire, n'ont donc pas, en absence de disposition expresse du bail à être répercutées sur celui-ci », la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du bail en violation, de l'article 1192 du code civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°/ que la force obligatoire des conventions légalement formée s'impose au juge comme aux parties, en vertu de 1134 du code civil (ancienne rédaction) ; qu'en l'espèce, la cour d'appel énonce que « pour les baux antérieurs à la loi Pinel, il est admis que les taxes récupérables auprès du locataire sont définies par les stipulations contractuelles, mais qu'elles doivent cependant être liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, et avoir été expressément visées par le bail » ; qu'en se prononçant ainsi, la cour d'appel a ajouté au contrat de bail une condition qu'il ne prévoyait pas, pour refuser d'en faire application, de sorte qu'elle a violé la disposition susvisée. »

Réponse de la Cour

6. Ayant constaté que la clause du bail mettait à la charge de la locataire « l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière en fonction de la superficie louée », la cour d'appel, qui, sans dénaturer, a retenu que, en l'absence de dispositions expresses, les taxes d'urbanismes ne pouvaient être imputées à la locataire, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef.

Sur le premier moyen du pourvoi incident

Enoncé du moyen

7. Les liquidateurs font grief à l'arrêt de limiter à la somme de 283 575,33 euros le montant de la condamnation en restitution de la bailleuse, rejetant

ainsi la demande en restitution de la somme de 16 718,42 euros correspondant aux provisions versées au titre de l'entretien des pelouses et parking, alors :

« 1°/ que nul ne peut se constituer un titre à lui-même ; pour dire que la bailleuse pouvait conserver les provisions versées par la locataire à hauteur de 16 718,42 euros, la cour d'appel s'est exclusivement fondée sur des factures émises par la bailleuse pour des prestations d'entretien qu'elle prétend avoir effectuées ; qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et, partant, violé l'article 1315 du code civil, dans sa version applicable au litige ;

2°/ qu'il appartient à celui qui réclame le paiement d'une prestation de prouver la réalité de cette prestation ; que pour accueillir la demande de la bailleuse de conserver les acomptes versés par sa locataire, la cour d'appel s'est contentée de retenir que la bailleuse pouvait refacturer ses propres prestations d'entretien à sa locataire sans rechercher, comme elle y était invitée, si ces prestations avaient été effectivement réalisées ; que la cour d'appel, qui a statué par un motif impropre à caractériser toute prestation, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1315 du code civil, dans sa rédaction applicable à l'esèce. »

Réponse de la Cour

8. La cour d'appel a énoncé que la bailleuse, qui pouvait, aux termes du bail, faire appel à un paysagiste et se faire rembourser les frais d'entretien, avait pu choisir de se substituer à une entreprise extérieure et y procéder par elle-même et qu'elle était, dès lors, fondée à facturer sa prestation d'entretien.

9. Appréciant souverainement la valeur et la portée des factures soumises à son examen, le principe selon lequel nul ne peut se constituer de preuve à soi-même n'étant pas applicable à la preuve d'un fait juridique, elle a, procédant à la recherche prétendument omise, relevé qu'elles retraçaient des passages pour tonte des pelouses, ramassage des papiers sur le parking et nettoyage des bordures, et a ainsi légalement justifié sa décision de ce chef.

Mais sur le second moyen du pourvoi incident

Enoncé du moyen

10. Les liquidateurs font grief à l'arrêt de limiter à la somme de 283 575,33 euros le montant de la condamnation en restitution de la bailleuse, rejetant ainsi la demande en restitution de la somme de 3 334,14 euros correspondant aux provisions versées au titre des charges de copropriété des années 2010, 2013 et 2015, alors « que pour conserver les acomptes versés par le preneur, le bailleur doit justifier du montant des dépenses qu'il a faites ; que pour limiter la restitution à la locataire des acomptes qu'elle a versés au titre des charges de copropriété du bien loué, l'arrêt a retenu que la bailleuse justifiait avoir été facturée par le syndic de copropriété au titre des charges courantes de copropriété en s'appuyant, pour les années 2010, 2013 et 2015, sur les seuls appels de provisions et non sur la régularisation annuelle de ces charges ; qu'en statuant ainsi, après avoir pourtant constaté que la bailleuse n'avait pas produit la régularisation des charges de copropriété du bien loué pour les années 2010, 2013 et 2015, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il s'évinçait que la bailleuse ne justifiait pas du montant réellement réglé par elle des charges de copropriété pour ces années, a violé l'article 1134, ensemble l'article 1376, applicables en la cause. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1134, alinéa 1er, et 1376 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

11. Aux termes du premier de ces textes, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

12. Aux termes du second, celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui était pas dû s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu.

13. Pour conserver les sommes versées au titre des provisions, en les affectant à sa créance de remboursement d'un ensemble de dépenses et de taxes en application du contrat de bail commercial, le bailleur doit justifier le montant des dépenses et faute d'y satisfaire, doit restituer au preneur les sommes versées au titre des provisions.

14. Pour limiter la restitution des provisions versées pour les charges de copropriété, l'arrêt énonce que si le syndic de copropriété doit tenir à la disposition des copropriétaires avant toute assemblée générale les factures justifiant des charges communes, ces derniers justifient valablement envers leurs propres locataires la réalité des charges qu'ils souhaitent récupérer auprès de ceux-ci par la production des factures de régularisation présentées par le syndic.

15. Il constate que la bailleuse a produit pour justifier des charges de copropriété réclamées à la locataire entre février 2009 et octobre 2015 les relevés d'appel de provisions et les décomptes de régularisation établis par le syndic de copropriété au titre des années 2009, 2011, 2012 et 2014 mais que les régularisations des charges ne sont pas produites pour les années 2010, 2013 et 2015.

16. En statuant ainsi, sans tirer les conséquences légales de ses propres constatations dont il résultait que la bailleuse ne justifiait pas du montant des dépenses pour les charges de copropriété pour les années 2010, 2013 et 2015, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

17. Le pourvoi incident ne critique l'arrêt qu'en ce qu'il a, pour limiter à la somme de 283 575,33 euros le montant de la créance de remboursement de la bailleuse, rejeté le surplus des demandes en restitution des provisions versées correspondant, d'une part, à la somme de 16 718,42 euros pour les provisions appelées pour l'entretien des pelouses et parking, d'autre part, à la somme de 3 334,14 euros pour les charges de copropriété des années 2010, 2013 et 2015.

18. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation sur le second moyen du pourvoi incident est donc limitée au rejet par la cour d'appel de cette dernière demande sans s'étendre à la condamnation globale, qui ne s'y rattache pas par un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce que, rejetant le surplus des demandes de M. [W] et de la société MJA, prise en la personne de M. [D], en leur qualité de liquidateurs judiciaires de la société Llnat, en restitution des provisions versées d'un montant de 3 334,14 euros pour les charges de copropriété des années 2010, 2013 et 2015, il limite à la somme de 283 575,33 euros le montant de la créance de remboursement de la société civile

immobilière Nicolas I pour les provisions perçues au titre des charges indues ou non justifiées, l'arrêt rendu le 18 mars 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Douai, autrement composée ;

Condamne la société civile immobilière Nicolas I aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière Nicolas I et la condamne à payer à la société MJS Partners et à la société Mandataires judiciaires associés, en leur qualité de liquidateurs judiciaires de la société Lilnat, la somme de 2 000 euros chacune ;

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 vingt-cinq janvier deux mille vingt-trois. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SARL Cabinet Briard, avocat aux Conseils, pour la société Nicolas I

La SCI Nicolas I fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée à rembourser à maître [L] [W] et la Selafa MJA, prise en la personne de maître [D], ès qualités de mandataires liquidateurs de la société Lilnat, et par la société Lilnat représentée par ses liquidateurs, la somme de 283 575,33 euros de provisions perçues au titre des charges indues ou non justifiées au cours de la période 2009-2015, dont 29 590,24 euros au titre de la taxe d'urbanisme ou des taxes locales d'équipement ;

1° Alors d'une part que les juges ne peuvent dénaturer les documents de la cause ; qu'aux termes de l'article « Impôts fonciers » du bail commercial conclu entre la SCI Nicolas I et la société Lilnat, « En outre le preneur remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment : -la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, -la taxe foncière en fonction de la superficie louée. » ; qu'aux termes de l'article « Impôts divers » du bail, le preneur « acquittera les contributions et taxes à sa charge personnelle, la taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises » ; qu'il ressort des termes clairs et précis de ces clauses que la liste des taxes visées comme devant être mises à la charge du preneur présente un caractère non-limitatif, ainsi qu'il résulte de l'emploi du terme notamment, et que toutes celles créées ou à créer afférentes aux locaux loués devaient être mises à sa charge ; qu'en retenant néanmoins, pour refuser d'imputer à la société Lilnat le montant de la taxe locale d'équipement et la taxe départementale des espaces verts sensibles afférentes aux locaux en cause, que « ces taxes, sans lien avec l'usage des lieux par le locataire, n'ont donc pas, en absence de disposition expresse du bail à être répercutées sur celui-ci », la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du bail en violation, de l'article 1192 du code civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2° Alors d'autre part que les juges doivent motiver leurs décisions en vertu de l'article 455 du code de procédure civile ; que pour rejeter le moyen de l'intimée, tiré de ce qu'en application du contrat de bail le preneur est tenu de rembourser au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués, l'arrêt attaqué se contente d'énoncer que « En matière commerciale, pour les baux antérieurs à la loi Pinel, il est admis que les taxes récupérables auprès du locataire sont définies par les stipulations contractuelles, mais qu'elles doivent cependant être liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, et avoir été expressément visées par le bail » ; qu'en se prononçant ainsi, sans expliciter le fondement juridique d'une telle condition relative à l'usage du local ou aux services procurés par l'immeuble, qui ne figurait pas au contrat, la cour d'appel a violé le principe susvisé.

3° Alors enfin que la force obligatoire des conventions légalement formée s'impose au juge comme aux parties, en vertu de 1134 du code civil (ancienne rédaction) ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel énonce que « pour les baux antérieurs à la loi Pinel, il est admis que les taxes récupérables auprès du locataire sont définies par les stipulations contractuelles, mais qu'elles doivent cependant être liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, et avoir été expressément visées par le bail » ; qu'en se prononçant ainsi, la cour d'appel a ajouté au contrat de bail une condition qu'il ne prévoyait pas, pour refuser d'en faire application, de sorte qu'elle a violé la disposition susvisée.

Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour les sociétés Mandataires judiciaires associés et MJS Partners

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Les coliquidateurs font grief à l'arrêt attaqué d'avoir limité à la somme de 283 575,33 € la restitution par le propriétaire au locataire de provisions sur charges, excluant ainsi la somme de 16 718,42 € correspondant aux provisions appelées pour l'entretien des pelouses et parking ;

Alors 1°/ que nul ne peut se constituer un titre à lui-même ; pour dire que la bailleuse pouvait conserver les provisions versées par la locataire à hauteur de 16 718,42 €, la cour d'appel s'est exclusivement fondée sur des factures émises par la bailleuse pour des prestations d'entretien qu'elle prétend avoir effectuées ; qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et, partant, violé l'article 1315 du code civil, dans sa version applicable au litige.

Alors 2°/ qu'il appartient à celui qui réclame le paiement d'une prestation de prouver la réalité de cette prestation ; que pour accueillir la demande de la bailleuse de conserver les acomptes versés par sa locataire, la cour d'appel s'est contentée de retenir que la bailleuse pouvait refacturer ses propres prestations d'entretien à sa locataire (arrêt p. 9) sans rechercher, comme elle y était invitée (conclusions p. 13 et 14), si ces prestations avaient été effectivement réalisées ; que la cour d'appel, qui a statué par un motif impropre à caractériser toute prestation, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1315 du code civil, dans sa rédaction applicable à l'espèce.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Les coliquidateurs font grief à l'arrêt attaqué d'avoir limité à la somme de 283 575,33 € la restitution par le propriétaire au locataire de provisions sur charges, excluant ainsi la somme de 3 334,14 € correspondant aux provisions appelées pour les charges de copropriété des années 2010, 2013, 2015 ;

Alors 1°/ que pour conserver les acomptes versés par le preneur, le bailleur doit justifier du montant des dépenses qu'il a faites ; que pour limiter la

restitution à la locataire des acomptes qu'elle a versés au titre des charges de copropriété du bien loué, l'arrêt a retenu que la bailleuse justifiait avoir été facturée par le syndic de copropriété au titre des charges courantes de copropriété en s'appuyant, pour les années 2010, 2013 et 2015, sur les seuls appels de provisions et non sur la régularisation annuelle de ces charges ; qu'en statuant ainsi, après avoir pourtant constaté que la bailleuse n'avait pas produit la régularisation des charges de copropriété du bien loué pour les années 2010, 2013 et 2015, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il s'évinçait que la bailleuse ne justifiait pas du montant réellement réglé par elle des charges de copropriété pour ces années, a violé l'article 1134, ensemble l'article 1376, applicables en la cause. ECLI:FR:CCASS:2023:C300079