

## CA Paris, 1, 3, 08-12-2015, n° 14/20433, Confirmation

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE aux parties le AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
COUR D'APPEL DE PARIS Pôle 1 - Chambre 3 ARRÊT DU 08 DÉCEMBRE 2015 (n° 766, 6 pages)  
Numéro d'inscription au répertoire général 14/20433  
Décision déferée à la Cour Ordonnance du 24 Septembre 2014 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 14/54977

### APPELANT

Monsieur Patrick [REDACTED]

### PARIS

Représenté et assisté de Me [REDACTED], avocat au barreau de PARIS, toque [REDACTED]

### INTIMÉE

SARL [REDACTED] agissant en la personne de ses représentants légaux

### PARIS

Représentée par Me [REDACTED], avocat au barreau de PARIS, toque [REDACTED]

assistée de Me [REDACTED] plaissant pour la SCP [REDACTED], avocat au barreau de PARIS, toque [REDACTED]

### COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 09 Novembre 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame [REDACTED] Président de chambre, et Mme [REDACTED], Conseillère,.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de

Madame [REDACTED] Présidente de chambre

Madame [REDACTED], Conseillère

Mme [REDACTED] Conseillère

Greffier, lors des débats Mlle [REDACTED]

### ARRÊT

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame [REDACTED], président et par Mlle [REDACTED], greffier.

### FAITS ET PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 12 février 2000, la société [REDACTED] SA, administrateur de biens ' agissant en qualité de gérant mandataire de Mme veuve [REDACTED] Z et de M. [REDACTED] ' a donné à bail à la société [REDACTED] -aux droits de laquelle vient désormais la SARL [REDACTED] divers locaux à usage commercial situés au rez-de-chaussée, au sous-sol et au 1er étage dépendant de l'immeuble sis à Paris (75001).

A la suite de la délivrance par le cabinet [REDACTED] nouveau gestionnaire de l'immeuble et mandataire du bailleur, d'un commandement en date du 19 juillet 2012 de payer 25 753,03 euros au titre de travaux de ravalement, la SARL [REDACTED] a réglé cette somme par courrier du 24 juillet 2012 'sous réserve de ses droits'.

Par actes séparés des 31 janvier 2013 et 11 février 2013 le bail commercial a été renouvelé entre les parties.

Invoquant l'impossibilité d'obtenir le remboursement de la somme réglée au titre du ravalement, les justificatifs des charges qui lui étaient réclamées et l'absence de régularisations annuelles de ces charges sur les cinq dernières années écoulées, la SARL [REDACTED] a saisi le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris par acte d'huissier

de justice du 4 juin 2014.

Par ordonnance réputée contradictoire du 24 septembre 2014 ce juge des référés a

- constaté que la SARL [REDACTED] se désistait de sa demande dirigée contre la société [REDACTED],
- dit irrecevable la demande de la SARL [REDACTED] dirigée contre le cabinet [REDACTED] en l'absence de lien contractuel entre ces parties,
- condamné M. [REDACTED] Z à payer à la SARL [REDACTED] la somme provisionnelle de 12 000 euros au titre de la régularisation des charges pour les années 2008 à 2011 et celle de 25 753,03 euros au titre des travaux de ravalement de l'immeuble,
- dit n'y avoir lieu à référé sur les autres prétentions,
- condamné M. [REDACTED] aux dépens et au paiement d'une somme de 1 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

M. [REDACTED] a interjeté appel de cette décision le 10 octobre 2014.

Dans ses conclusions régulièrement transmises le 2 novembre 2015, auxquelles il convient de se reporter, M. [REDACTED] Z demande à la cour de

- infirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle l'a condamné à payer à la SARL [REDACTED] la somme de 25 753,03 euros au titre des travaux de ravalement, et le décharger du paiement de cette somme,
- subsidiairement, réduire cette somme à 17 260,10 euros,
- condamner la SARL [REDACTED] aux dépens et au paiement d'une somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans ses conclusions régulièrement transmises le 23 décembre 2014, auxquelles il convient de se reporter, la SARL [REDACTED] demande à la cour de

- débouter M. [REDACTED] de toutes ses demandes, - confirmer l'ordonnance entreprise,
- y ajoutant, condamner M. [REDACTED] aux dépens et au paiement d'une somme de 3 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

SUR CE, LA COUR,

Considérant que la condamnation au titre des charges de copropriété n'étant pas contestée par les parties, elle doit être confirmée ;

Considérant qu'aux termes de l'article 809 alinéa 2 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, la juridiction des référés peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution d'une obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire ;

Considérant qu'en application 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' ;

Considérant que M. [REDACTED], appelant, soutient que le bail ayant mis à la charge du preneur les ravalements sans distinguer entre ceux qui sont imposés par l'administration et ceux qui ne le sont pas, la demande de la SARL [REDACTED] relative au remboursement des frais de ravalement qu'elle a réglés se heurte à une contestation sérieuse puisque nécessitant l'interprétation d'une disposition du bail ;

Que la SARL [REDACTED] intimée, réplique que les travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative sont à la charge du bailleur fussent-ils hors du champ de ceux définis par l'article 606 du code civil ;

Considérant que par arrêté du 6 avril 2010 la Mairie de Paris a fait injonction à M. [REDACTED] d'avoir à remettre en état de propreté la façade sur rue de son immeuble sis à Paris (75001) ;

Considérant que pour s'opposer à la prise en charge à ses frais de ces travaux le bailleur invoque les clauses du bail ;

Considérant que le 6° du chapitre 'Entretien-travaux-réparations' prévoit que le preneur s'oblige à 'maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués et notamment les devantures et fermetures, de faire procéder à la peinture de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire. Le bailleur ne sera par suite tenu que des grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil, qui seules restent à sa charge' ;

Que le paragraphe d) du chapitre 'Conditions particulières' précise 'De telle sorte qu'il n'existe aucune ambiguïté sur les conditions d'application des dispositions du chapitre II -Entretien-Travaux-Réparations, paragraphe 6. il est précisé que le preneur ne pourra réclamer au bailleur aucune réparation ni mise en état de quelque nature que ce soit et ce tant au commencement de ce bail que pendant sa durée ou ses renouvellements, le bailleur ne devant être tenu QUE des grosses réparations telles qu'elles sont définies expressément et limitativement à l'article 606 du code civil. De plus, il est expressément précisé que le preneur devra rembourser au bailleur, à première demande, sa part dans les travaux de ravalements intérieurs ou extérieurs de l'immeuble, laquelle est fixée à 308/611ème' ;

Considérant que l'article 1719 du code civil dispose que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière d'entretenir la chose en l'état de servir à l'usage pour laquelle elle a été louée ;

Qu'en application de ce texte, les travaux prescrits par l'autorité administrative sont, sauf stipulation contraire

expresse, à la charge du bailleur ;

Considérant que si la clause du bail invoquée par M. ■■■■■ prévoit que le preneur devra rembourser au bailleur sa part dans les travaux de ravalement, elle ne constitue cependant pas, avec l'évidence requise en référé, une stipulation expresse mettant à la charge du locataire la réalisation des travaux imposés par l'autorité administrative ;  
Qu'en conséquence la SARL ■■■■■ est fondée à réclamer le remboursement de la somme de 17 260,10 euros correspondant au coût des travaux destinés à remettre en état de propreté la façade sur rue de l'immeuble conformément à l'arrêté du 6 avril 2010 la Mairie de Paris ;

Quesur la demande du preneur en remboursement des travaux de ravalement sur cour et sur l'escalier, la contestation soulevée par l'appelant fondée sur le paragraphe d) du chapitre 'Conditions particulières' est manifestement sérieuse ;  
qu'il y a lieu en conséquence de dire n'y avoir lieu à référé de ce chef ;

Qu'il s'ensuit que l'ordonnance déferée doit être confirmée sauf s'agissant du montant de la condamnation allouée à la SARL ■■■■■ à titre de remboursement des travaux de ravalement et que, statuant à nouveau de ce chef, M. ■■■■■ Z doit être condamné à rembourser à la SARL ■■■■■ la somme de 17 260,10 euros au titre des travaux de ravalement de la façade sur rue de l'immeuble ; que pour le surplus il n'y a lieu à référé ;

Considérant que le sort des dépens et de l'indemnité de procédure a été exactement réglé par le premier juge ;

Considérant qu'au vu des circonstances de la cause, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile dans la présente espèce ;

Que la SARL ■■■■■ doit être condamnée aux dépens d'appel.

#### PAR CES MOTIFS

Confirme l'ordonnance entreprise sauf s'agissant du montant de la condamnation provisionnelle allouée à la SARL ■■■■■ à titre de remboursement des travaux de ravalement,

Statuant à nouveau,

Condamne M. F ■■■■■ à rembourser à la SARL ■■■■■ la somme provisionnelle de 17 260,10 euros au titre des travaux de ravalement de la façade sur rue de l'immeuble,

Dit n'y avoir lieu à référé sur le surplus de la demande de la SARL ■■■■■ en remboursement des travaux de ravalement,

Y ajoutant,

Rejette les demandes des parties au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la SARL ■■■■■ aux dépens d'appel lesquels seront distraits au profit de Maître ..., avocat, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT