

Cass. civ. 3, 13-09-2018, n° 17-22.498, F-D, Rejet

Ordures ménagères

Charge

Clause du bail

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

CIV. 3 IK COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 septembre 2018

Rejet

■■■■■ président

Arrêt n° 837 F D

Pourvoi n° F 17-22.498

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par

1 / M. ■■■■■

2 / Mme ■■■■■

tous deux domiciliés Bron,

contre l'arrêt rendu le 6 juin 2017 par la cour d'appel de Lyon (1 chambre civile B), dans le litige les opposant à la société ■■■■■,

société par actions simplifiée, dont le siège est Lyon,

défenderesse à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 10 juillet 2018, où étaient présents : ■■■■■, président, Mme ■■■■■ conseiller rapporteur, Mme ■■■■■ conseiller doyen, Mme ■■■■■ greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme .. ■■■■■ conseiller, les observations de la SCP ■■■■■ avocat de M. et Mme Z, de la ■■■■■, avocat de la société ■■■■■ et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le premier moyen et le second moyen, pris en ses quatrième et cinquième branches, réunis, ci-après annexés :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 6 juin 2017), que, le 1 janvier 1998, M. et Mme Z ont donné à bail à la société ■■■■■ un local commercial ; que, le 16 janvier 2014, la société locataire a assigné les bailleurs en restitution d'un trop perçu de charges et de taxes d'enlèvements d'ordures ménagères ;

Attendu que M. et Mme Z font grief à l'arrêt d'accueillir la demande ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que la taxe d'ordures ménagères ne pouvait être mise à la charge du preneur qu'en vertu d'une stipulation expresse du bail et qu'elle ne constituait pas une charge afférente à l'immeuble et constaté que le bail mettait à la charge du preneur " sa quote-part des charges, taxes et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble ", la cour d'appel, qui n'a pas dénaturé la clause du bail et qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes ou à de simples arguments dont il n'était tiré aucune conséquence juridique, a légalement justifié sa décision en retenant que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne pouvait être mise à la charge du preneur ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres griefs du second moyen qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme Z aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme Z et les condamne à payer à la société ■■■■■ la somme de 3 000 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP ■■■■■ .., avocat aux Conseils, pour M. et Mme Z

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné M. et Mme Z à payer à la société ■■■■■ la somme de 26.669,23 euros en restitution de l'indu ;

AUX MOTIFS D'ABORD QUE le bail commercial stipule : " Le preneur paiera en outre sa quote-part du total des charges, taxes et dépenses de toute nature afférentes à l'immeuble de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges, à l'exclusion des travaux liés à l'article 606 du code civil qui seuls resteront à la charge du bailleur, et ce, suivant les règles de répartition en vigueur " ; que par ailleurs, le bail initial prévoit que le loyer annuel s'élève à 243.440 Frs, " plus charges révisibles, gestion : 15.000 francs + TVA taux en vigueur actuellement 20,60 % et surprime d'assurance " ; que l'acte de renouvellement du bail commercial, également signé par la société ■■■■■, prévoit une augmentation du loyer commercial et stipule que toutes les autres clauses et conditions du bail initial sont inchangées ;

AUX MOTIFS ENSUITE QUE la taxe d'ordures ménagères ne peut être mise à la charge du locataire qu'en vertu d'une stipulation expresse et ne constitue pas une charge afférente à l'immeuble ; que M. et Mme Z ne peuvent donc

recupérer cette taxe auprès de la société [REDACTED] ; que le montant des honoraires de gestion facturés indûment s'élève à la somme de 27.432,55 euros ; que la régie facture par trimestre au titre des charges la somme de 1.697 euros hors taxes soit 6.788 euros hors taxes ; que la société [REDACTED] ne conteste pas devoir la somme de 2.700 euros par an au titre de la prime d'assurance ; que M. et Mme Z incluent dans leur décompte récapitulatif des montants plus importants mais ne produisent pas les justificatifs des primes d'assurance effectivement payées ; que le montant des taxes foncières n'est pas justifié par la production d'avis de taxes foncières concernant trois immeubles et en l'absence de justification de la clé de répartition concernant les locaux rue Paul ... en proportion de la superficie louée ; que dans ces conditions, au vu des pièces produites, le montant des charges non justifiées s'établit, pour cinq ans, à la somme de 10.000 euros à laquelle la société [REDACTED] limite sa demande ; que sur la période d'octobre à décembre 2010, les bailleurs ont facturé la somme de 1.197 euros, non assortie de justificatifs ; que le montant de la taxe d'ordures ménagères perçue à tort s'élève pour la période non prescrite à la somme de 6.092 euros ; que la créance de restitution de la société [REDACTED] s'établit ainsi à la somme de 44.721,55 euros ; que le solde de loyers et charges impayés à la date du décompte du 4 août 2016 incluant le troisième trimestre 2016 s'établit à la somme de 18.052,32 euros ; qu'après compensation des créances réciproques des parties, M. et Mme Z doivent être condamnés à payer à la société [REDACTED] la somme de 26.669,23 euros ;

1/ ALORS QUE, comme le relève l'arrêt attaqué (page 7, 1er § des motifs), le bail litigieux comporte une clause de transfert de charges ainsi libellée : " le preneur paiera en outre sa quote-part du total des charges, taxes et dépenses de toute nature afférentes à l'immeuble de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges (...) " ; qu'en retenant néanmoins que le bail ne comportait aucune stipulation expresse permettant aux bailleurs de récupérer auprès de sa locataire le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, quand la clause expresse de transfert de charge ci-dessus reproduite visait sans distinction aucune toutes les taxes afférentes à l'immeuble, la cour d'appel en a dénaturé les termes clairs et précis, en violation de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2/ ALORS QU', en tout état de cause, en affirmant, sans nullement justifier cette assertion, que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne constitue pas une charge afférente à l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné M. et Mme Z à payer à la société [REDACTED] la somme de 26.669,23 euros en restitution de l'indu ;

AUX MOTIFS QUE la taxe d'ordures ménagères ne peut être mise à la charge du locataire qu'en vertu d'une stipulation expresse et ne constitue pas une charge afférente à l'immeuble ; que M. et Mme Z ne peuvent donc récupérer cette taxe auprès de la société [REDACTED] ; que le montant des honoraires de gestion facturés indûment s'élève à la somme de 27.432,55 euros ; que la régie facture par trimestre au titre des charges la somme de 1.697 euros hors taxes soit 6.788 euros hors taxes ; que la société [REDACTED] ne conteste pas devoir la somme de 2.700 euros par an au titre de la prime d'assurance ; que M. et Mme Z incluent dans leur décompte récapitulatif des montants plus importants mais ne produisent pas les justificatifs des primes d'assurance effectivement payées ; que le montant des taxes foncières n'est pas justifié par la production d'avis de taxes foncières concernant trois immeubles et en l'absence de justification de la clé de répartition concernant les locaux rue Paul ... en proportion de la superficie louée ; que dans ces conditions, au vu des pièces produites, le montant des charges non justifiées s'établit, pour cinq ans, à la somme de 10.000 euros à laquelle la société [REDACTED] limite sa demande ; que sur la période d'octobre à décembre 2010, les bailleurs ont facturé la somme de 1.197 euros, non assortie de justificatifs ; que le montant de la taxe d'ordures ménagères perçue à tort s'élève pour la période non prescrite à la somme de 6.092 euros ; que la créance de restitution de la société [REDACTED] s'établit ainsi à la somme de 44.721,55 euros ; que le solde de loyers et charges impayés à la date du décompte du 4 août 2016 incluant le troisième trimestre 2016 s'établit à la somme de 18.052,32 euros ; qu'après compensation des créances réciproques des parties, M. et Mme Z doivent être condamnés à payer à la société [REDACTED] la somme de 26.669,23 euros ;

1/ ALORS QUE pour mettre à la charge des époux Z la restitution d'une somme de 10.000 euros, la cour d'appel est partie du postulat qu'était sujette à restitution la différence entre les provisions sur charges acquittées par le locataire, à hauteur de la somme annuelle de 6.788 euros hors taxes et le montant de la prime d'assurance que la société [REDACTED] ne contestait pas devoir à hauteur de la somme annuelle de 2.700 euros ; qu'en raisonnant de la sorte, sans répondre aux conclusions des époux Z qui dénonçaient une confusion entre le montant des provisions sur charges périodiquement appelées et le montant dont sa locataire s'était effectivement acquitté après qu'il eut été procédé à des régularisations spontanées au regard du montant des charges réelles et à l'inscription au crédit du compte du locataire de la différence constatée en fin de période, régularisation dont il était dûment justifié par la production des décomptes de charges (cf. les dernières écritures des époux Z, pp.9 et 10 et p.12, § 1 et s., p. 14, in fine), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2/ ALORS QUE la société ██████████ avait reconnu dans ses dernières conclusions que la taxe foncière n'était pas contestée et n'avait sollicité de justificatifs qu'au titre des autres postes de charges (cf. les dernières écritures de la société ██████████, p.10, in medio) ; qu'en remettant néanmoins en cause le montant de la taxe foncière, motif pris de l'insuffisance des justificatifs versés aux débats en ce qu'ils ne permettraient pas d'opérer une ventilation entre les trois immeubles concernés par les avis de taxes foncières, la cour d'appel a méconnu les termes du litiges et ce faisant violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

3/ ALORS QUE tenue de respecter en toutes circonstances le principe du contradictoire, la cour d'appel ne pouvait s'emparer d'office du moyen pris de ce que le montant des taxes foncières récupérables sur le locataire n'était pas suffisamment justifié dès lors que les avis de taxes foncières produits concernaient trois immeubles et que n'était pas fournie la clé de répartition entre ceux-ci, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations ; que la cour d'appel a donc statué au prix d'une violation de l'article 16 du code de procédure civile ;

4 / ALORS QUE les époux Z avaient démontré, dans leurs conclusions d'appel, que la somme de 1.197 euros correspondait à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères due au titre de l'année 2010, ce dont il était justifié par la production de l'avis d'imposition correspondant (cf. leurs dernières écritures, p.10 § 7 et s. et suite p.11) ; qu'en ordonnant néanmoins le remboursement de cette même somme, prétendument non justifiée, sans prendre en considération les explications fournies par les bailleurs, la cour d'appel a de nouveau violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5/ ALORS QU' en ordonnant le remboursement, au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, d'une autre somme de 6.092 euros, sans répondre aux conclusions des époux Z en ce qu'ils faisaient valoir qu'une partie de cette somme, soit 1.221 euros, avait été déjà recreditée à la société locataire en février 2016 (cf. leurs dernières écritures p.12 in fine et suite p.13), la cour d'appel a encore violé l'article 455 du code de procédure civile.