

Cour de cassation, Chambre civile 3, 3 décembre 2020, n° 19-20.613

Sur la décision

Référence : Cass. 3e civ., 3 déc. 2020, n° 19-20.613

Juridiction : Cour de cassation

Numéro(s) de pourvoi : 19-20.613

Identifiant européen : ECLI:FR:CCASS:2020:C300927

Sur les personnes

Avocat(s) : Alain BÉNABENT

Cabinet(s) : SCP CLAIRE LE BRET DESACHE, SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE ALAIN BENABENT

Parties : société Groupe Vog et de la société Tibet c/ pôle 5

Texte intégral

CIV. 3 JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 3 décembre 2020 Cassation partielle M. CHAUVIN, président Arrêt no 927 F-D Pourvoi no Y 19-20.613

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 3 DÉCEMBRE 2020

1o/ la société Groupe Vog, société par actions simplifiée, dont le siège est [...], [...],

2o/ la société Tibet, exploitant sous l'enseigne Vog Coiffure, société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège est [...],

ont formé le pourvoi no Y 19-20.613 contre l'arrêt rendu le 10 avril 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige les opposant :

1o/ à M^{me} C Y, domiciliée [...], [...], administrateur de l'indivision X, composée de M. D X, M^{me} E X, M. F X, M^{me} G H, M. I X, M. J X,

2o/ au syndicat des copropriétaires du [...] à [...], dont le siège est [...], représenté par son syndic le cabinet K L, dont le siège est [...], [...],

3o/ à M. D X, domicilié [...], [...],

4o/ à M^{me} E X, domiciliée [...], 92100 Boulogne-Billancourt,

5o/ à M. F X, domicilié [...], [...],

6o/ à M^{me} G H, épouse X, domiciliée avenida Santo-Antonio 279 ap 102 Jr Cascatina CEP 37701, [...],

7o/ à M. I X, domicilié [...],

8o/ à M. J X, domicilié rua Gravi 211 ap 42 CEP 04143-050 Saude, Sao Paulo-SP (Brésil),

défendeurs à la cassation.

Les demandereses invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M^{me} Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SCP Alain Bénabent, avocat de la société Groupe Vog et de la société Tibet, de la SCP Le Bret-Desaché, avocat de M. F X, après débats en l'audience publique du 20 octobre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M^{me} Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et M^{me} 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.

Désistement partiel

1. Il est donné acte aux sociétés Tibet et Groupe Vog du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M^{me} Y, administrateur de l'indivision X et du syndicat des copropriétaires du [...] à Paris.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 avril 2019), les consorts X, propriétaires d'un local à usage

commercial donné à bail à la société Groupe Vog, qui a apporté son fonds de commerce à la société Tibet, ont délivré successivement à ces deux sociétés divers commandements visant la

clause résolutoire, auxquels celles-ci ont formé opposition en assignant les bailleurs.

3. La société Tibet ayant cessé d'exploiter son activité à la suite d'infiltrations d'eau dans les locaux, les consorts X et la société Tibet ont, chacun, demandé la résiliation judiciaire du bail aux torts de l'autre. Les bailleurs ont demandé le paiement de loyers, charges et travaux et les locataires successives ont sollicité le remboursement des loyers et charges acquittés entre le 1^{er} octobre 2012 et le 30 juin 2015, ainsi que l'indemnisation de leurs préjudices tenant, notamment, pour la société Tibet, en la perte de son fonds de commerce.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. Les sociétés Tibet et Groupe Vog font grief à l'arrêt de prononcer, aux torts partagés, la résiliation judiciaire du bail et de rejeter leurs demandes en réparation de leur préjudice de jouissance et de celui consécutif à la perte de leur fonds de commerce et de condamner la société Tibet à payer à M^{me} Y, ès qualités d'administrateur provisoire de l'indivision X, une somme au titre des loyers et charges, alors « que le preneur à bail a l'obligation de payer le loyer et les charges liées à la location ainsi que de préserver la chose louée de toute altération ou dégradation; qu'il n'est en revanche pas tenu, sauf clause expresse en ce sens, d'occuper effectivement les locaux loués; qu'en l'espèce, pour prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts partagés, la cour d'appel a estimé qu'en « quittant les locaux loués alors même que l'exercice de l'activité commerciale n'était pas entravée, la preneuse a également commis une faute grave »; qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1728 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1184, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et 1728 du code civil :

5. Il résulte de ces textes que la résiliation judiciaire d'un bail commercial pour défaut d'exploitation des locaux ne peut être prononcée si aucune stipulation expresse du bail ne fait obligation au preneur d'exploiter son fonds de commerce dans les lieux loués.

6. Pour prononcer la résiliation du bail aux torts partagés, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, qu'en cessant toute exploitation et en quittant les

locaux loués, alors même que l'exercice de l'activité commerciale n'était pas entravée, la preneuse a commis une faute grave.

7. En statuant ainsi, après avoir constaté, par motifs adoptés, que le contrat de bail ne comportait aucune obligation d'exploitation permanente, la cour d'appel,

qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a prononcé, aux torts partagés, la résiliation judiciaire à la date du 30 juin 2015 du contrat de bail liant les consorts X et la société Tibet, débouté les sociétés Groupe Vog et Tibet de leurs demandes en réparation de leur préjudice de jouissance et de celui consécutif à la perte de leur fonds de commerce, débouté la société Tibet de sa demande tendant à voir condamner l'indivision X à lui payer une somme de 240 000 euros à titre de provision sur son préjudice, condamné la société Tibet à payer à M^e Y, ès qualités d'administrateur provisoire de l'indivision X, la somme de 23 221,29 euros au titre de sa dette locative arrêtée au mois de février 2015 inclus, condamné la société Tibet à payer à M^e Y ès-qualités d'administrateur provisoire de l'indivision X, les loyers et charges contractuels échus jusqu'à la résiliation du bail le 30 juin 2015, soit les loyers de mars à juin 2015 inclus outre les charges et taxes, l'arrêt rendu le 10 avril 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Paris;

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

Condamne les consorts X aux dépens;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. F X et condamne les consorts X à payer aux sociétés Tibet et Groupe Vog la somme globale 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 trois décembre deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Alain Bénabent, avocat aux Conseils, pour les sociétés Groupe Vog et Tibet

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il avait :

— prononcé, aux torts partagés, la résiliation judiciaire à la date du 30 juin 2015 du contrat de bail liant l'indivision X et la société TIBET

et par conséquent,

— débouté les sociétés Groupe VOG et TIBET de leurs demandes en réparation de leur préjudice de jouissance et de celui consécutif à la perte de leur fonds de commerce;

— débouté la société TIBET de sa demande tendant à voir condamner l'indivision X à lui payer une somme de 240 000 euros à titre de provision sur son préjudice;

— condamné la société TIBET à payer à M^e Y, ès-qualités d'administrateur provisoire de l'indivision X, la somme de 23 221,29 euros au titre de sa dette locative arrêtée au mois de février 2015 inclus ;

— condamné la société TIBET à payer à M^e Y, ès-qualités d'administrateur provisoire de l'indivision X, les loyers et charges contractuels échus jusqu'à la résiliation du bail le 30 juin 2015, soit les loyers de mars à juin 2015 inclus outre les charges et taxes ;

AUX MOTIFS QUE « par acte d'huissier de justice en date du 27 juin 2013, Maître Y, désignée en qualité d'administrateur provisoire de l'indivision X, a fait délivrer à la société GROUPE VOG un commandement d'exploiter le commerce de standing, d'exécuter les travaux de réparations locatives et d'entretien, de remettre en état l'installation de chauffage, de justifier d'une assurance couvrant les risques locatifs ;

que le tribunal ayant, pour des motifs pertinents que la cour adopte, déclaré nul et de nul effet ce commandement, le jugement sera confirmé de ce chef [...] ;

sur la demande de résiliation du bail

que chacune des parties sollicite la résiliation du bail en reportant la faute sur son cocontractant ; que les consorts X reprochent à la preneuse d'avoir quitté les locaux, alors même que les infiltrations d'eau n'ont pas eu d'influence sur l'exercice de l'activité, que les locaux étaient chauffés puisqu'un système de climatisation réversible avait été installé, de ne pas avoir maintenu les locaux en état de réparations locatives ;

que le groupe VOG et la SARL TIBET font valoir que le bailleur a manqué à son obligation de délivrance, qu'il est responsable de la présence de fuites d'eau de nature à rendre impropre à sa destination le local loué, que le preneur n'a commis aucune faute en quittant les lieux en raison du manquement du bailleur à l'obligation de délivrance ;

que l'article 1184 du code civil énonce que « la condition résolutoire est toujours sousentendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement » ;

que dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit ; que la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts ;

que la résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ;

qu'aux termes du contrat de bail en date du 2 octobre 2000, le preneur s'est obligé à :

— prendre les lieux loués sans pouvoir demander aucune réparation autres que celles résultant de l'article 606 du code civil, et les rendre en parfait état d'entretien au départ du preneur ;

— entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien... maintenir à ses frais les

conduites d'eau intérieures des locaux ;

— ne pouvoir faire aucun changement... sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur,

— s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable contre tout dégât des eaux et informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradation » ;

que le bailleur, aux termes de l'article 1719 du code civil, est tenu de délivrer au preneur la chose louée et de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

que dans le contrat de renouvellement du bail, il est expressément prévu, au point 13 de l'article 5, que : « le preneur devra avertir, par écrit, dans un délai de quinze jours, le bailleur des réparations à la charge dudit bailleur, sous peine d'en être tenu personnellement, le preneur devant, cependant prévenir le bailleur desdits travaux qui devraient être réalisés d'urgence à titre conservatoire »

qu'une expertise a été confiée à M. A par ordonnance de référé du 7 mars 2012 afin de rechercher la cause des désordres constatés ; qu'il résulte

de ce rapport en date du 14 décembre 2012 que la cause des infiltrations constatées dans la partie supérieure du porche d'entrée proviennent du réseau d'eau chaude qui alimente des convecteurs bas du salon VOG ; que ces convecteurs sont alimentés, de même que les autres corps de chauffage, par un réseau de canalisations qui dans la partie audessus du porche, est encastré dans le sol ; que les considérations esthétiques ont prévalu sur la fiabilité ; que ces canalisations dont l'expert n'a pu déterminer l'ancienneté, ont créé une fuite qui s'est pendant longtemps infiltrée dans le coffrage de la poutre audessus du porche ;

que l'expert a précisé qu'il s'agit d'une cause d'origine privative imputable à l'installation de chauffage du local de la société VOG et que la coupure des canalisations a été radicale pour mettre un terme à la fuite mais ce qui a entraîné l'impossibilité d'utiliser le système de chauffage en hiver dans le salon VOG ;

que si le preneur ayant précédé les sociétés VOG et TIBET a fait réaliser des travaux d'aménagement locaux, la preuve n'est pas rapportée que ceux-ci ont porté sur le réseau de canalisations encastrées ;

que la preneuse a justifié avoir mis fin à la fuite d'eau en faisant intervenir la société Chrétien ; que si, aux termes du bail, le locataire doit entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives... maintenir à ses frais les conduites d'eau intérieures des locaux, en l'espèce, les canalisations encastrées dans le sol dont l'expert a relevé « qu'il s'agissait d'installations vétustes qui pour certaines ne répondaient plus aux normes (canalisations en plomb) » relèvent quant à leur état de l'obligation de délivrance du bailleur ;

que M. A a précisé aux termes de l'expertise que le salon VOG ne bénéficie plus de chauffage depuis le mois de juin 2011 mais que la remise en route du chauffage dans l'ancien réseau est impensable ; que la fuite se manifesterait de nouveau ;

que les sociétés VOG et TIBET ont installé quatre convecteurs bas qui fonctionnent en convection d'air qui assurent au salon le chauffage en hiver et la climatisation en été;

que si les travaux devaient être réalisés par le bailleur, le fait qu'au départ, seule une fuite d'eau est apparue a pu tromper les cocontractants sur l'origine et la cause des désordres qui n'ont été révélées qu'au terme de l'expertise; qu'il s'avère que le chauffage a été supprimé du fait de l'intervention sur le réseau d'eau et que le bailleur n'a pas été avisé de la situation, la preneuse ayant installé un système de chauffage de remplacement;

qu'en revanche, M. A ayant établi son rapport d'expertise en décembre 2012, le bailleur a alors eu connaissance des causes des infiltrations et de la vétusté des canalisations et pouvait procéder aux

réparations; que l'existence du litige sur la prise en charge des travaux ne dispensait pas les consorts X de respecter leur obligation de délivrance;

que les sociétés VOG et TIBET ne rapportent pas la preuve qu'elles ont été dans l'impossibilité d'exercer leur activité; qu'au vu des conclusions de l'expertise, la réalisation de travaux de remise en état aurait permis à la preneuse de poursuivre l'exploitation de son activité; que la nécessité de réaliser des travaux ne justifiait donc pas le départ de la locataire;

que par courrier du 14 décembre 2011, le conseil du groupe VOG interrogeait le bailleur en lui indiquant que son client envisageait de concentrer son activité «coiffure» sur le rez-de-chaussée et souhaitait céder son bail à l'un de ses partenaires, pour une activité d'académie de coiffure, ce qui était refusé par l'indivision X par courrier de son administrateur en date du 12 janvier 2012;

que le 30 juin 2015, la SARL TIBET (groupe VOG) a fait établir un procès-verbal de constat contradictoire en indiquant qu'elle restituait les locaux par la remise des clefs au représentant de l'indivision X; que cependant, il résulte d'un procès-verbal de constat dressé le 13 mars 2013 à la requête de M^e Y, administrateur de l'indivision X, que les locaux ne sont plus occupés depuis le mois de septembre 2012;

que la preneuse invoque l'attitude contradictoire de l'indivision X qui a multiplié les démarches pour résilier le bail et qui lui oppose le fait d'avoir quitté les lieux; que compte tenu du litige qui oppose les parties sur les motifs de la résiliation du bail, il ne peut être reproché au bailleur de poursuivre la résiliation du bail pour faute de la preneuse, ce qui n'équivaut pas à une résiliation à ses propres torts, les conséquences n'étant pas similaires pour chacune des parties; que le moyen tiré de l'estoppel invoqué par la preneuse sera rejeté;

qu'en imputant la responsabilité des travaux à réaliser à la preneuse, alors qu'ils relevaient du défaut de délivrance et en ne procédant pas à la réalisation de ceux-ci, le bailleur a commis une faute grave;

qu'en quittant les locaux loués alors même que l'exercice de l'activité commerciale n'était pas entravée, la preneuse a également commis une faute grave;

qu'en conséquence, le jugement sera confirmé en ce que le tribunal a prononcé la résiliation du bail aux torts réciproques des parties en fixant la fin du bail au 30 juin 2015 et en déboutant les parties de leurs demandes accessoires à la résiliation du bail »;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE : «le commandement du 27 juin 2013 fait injonction à la locataire "d'avoir à exploiter effectivement le commerce de standing, tel que prévu dans le contrat de bail, d'exécuter les travaux de

réparations locatives et d'entretien, de remettre en état l'installation de chauffage" et d'avoir à justifier d'une assurance locative;

que le contrat de bail ne contenant pas d'obligation d'exploitation permanente, il ne peut y avoir acquisition de plein droit de la clause résolutoire du bail pour défaut d'exploitation à l'expiration du délai d'un mois; que les travaux de réparations de l'installation de chauffage incombaient à la bailleuse, elle ne pouvait donc enjoindre à sa locataire de les réaliser sous peine d'acquisition de la clause résolutoire du bail; qu'il ressort des pièces produites que la locataire disposait d'une assurance locative [...]

qu'il ressort de ces éléments que les injonctions faites dans ce commandement sont injustifiées et qu'il est, en conséquence, nul et de nul effet;

qu'en conséquence, l'indivision bailleuse supportera le coût de l'ensemble de ces commandements;

6. sur la résiliation du bail : que les deux parties au contrat de bail sollicitent le prononcé de la résiliation judiciaire de celui-ci aux torts de la partie adverse;

qu'il résulte des éléments exposés ci-dessus que l'indivision bailleuse a manqué à son obligation de délivrance en n'effectuant pas de façon diligente les interventions nécessaires pour mettre fin à la fuite reprochée par le syndicat des copropriétaires puis réparer l'installation de chauffage; qu'elle ne peut reprocher à sa locataire d'être intervenue en coupant le réseau de façon à faire cesser le trouble subi par la copropriété, cette intervention urgente étant indispensable, et ne peut encore moins reprocher à sa locataire de ne pas avoir procédé à une réparation qui lui incombe;

qu'il ressort de l'attestation de l'entreprise CHRETIEN dont se prévaut la locataire qu'en juillet 2011, cette entreprise a fait cesser la fuite en mettant hors service les canalisations litigieuses; qu'il apparaît donc que la locataire a nécessairement mis en place un système permettant de pallier l'absence de l'installation de chauffage durant l'hiver 2011-2012 puisque les locaux étaient encore exploités selon l'expert M. A; que de plus, ce dernier expose dans son rapport, que le rendement énergétique des convecteurs mis hors service était faible, ceux-ci étant recouverts d'une plaque de verre interdisant toute convection qu'il "est très probable que la société VOG a installé une climatisation de type réversible qui permet de chauffer en hiver (et de rafraichir l'été) et qui ne nécessite pas d'appoint complémentaire de chauffage;

que le locataire ne démontre donc pas que la défaillance de l'installation de chauffage lui aurait interdit de poursuivre son exploitation;

que M. A indique dans ses réponses aux dires qu'il n'a « constaté aucune dégradation particulière des locaux VOG/TIBET qui conservaient tout le caractère de standing propre au quartier » que "pour ce qui est des dégradations provenant de l'entreprise LEMAITRE (...) celles-ci s'inscrivent sur un délai qui ne dépassera pas 1 à 2 jours sur place", cette entreprise étant celle intervenue s'agissant des dégâts imputables à la copropriété;

qu'il observe également que « les arguments développés par la société VOG pour fermer son activité son un peu faibles »;

qu'or, sans mettre en demeure sa bailleresse de réparer l'installation de chauffage, la locataire a cessé toute exploitation de son activité en septembre 2012 ainsi que cela résulte notamment du constat d'huissier du 13 mars 2013;

qu'aucune précision n'est donnée sur la durée prévisible des travaux relatifs à l'installation de chauffage; que cependant, le contrat contient une clause de souffrance en son article 7 selon laquelle le preneur s'engage à ne pas faire de réclamation en cas d'interruption notamment du chauffage du fait de réparations; que la locataire ne peut donc se prévaloir de la gêne prévisible du fait des travaux de réparation de l'installation de chauffage;

qu'ainsi, il apparaît que si l'indivision bailleresse a manqué à son obligation de délivrance en refusant de remédier aux défaillances de l'installation de chauffage, de son côté, en cessant toute exploitation pendant plusieurs mois, la locataire a donc commis une faute contractuelle grave;

que dès lors, il convient de prononcer la résiliation du bail aux torts partagés des deux parties au contrat de bail;

qu'il ressort des éléments exposés ci-dessus que la locataire ne fournit aucun élément pour établir son préjudice de jouissance résultant de la privation de chauffage : qu'or, une mesure d'expertise n'a pas pour objet de suppléer la carence des parties; que par ailleurs, le lien de causalité entre l'installation de chauffage défaillante et le départ de la locataire n'est pas démontré; qu'elle n'est donc pas fondée à solliciter la réparation de son préjudice consécutif à la perte de son fonds;

qu'en conséquence, la société TIBET sera déboutée de sa demande en désignation d'un expert pour déterminer ses préjudices prétendus;

qu'il convient également de la débouter de sa demande en paiement d'une somme de 240 000 euros à titre de provision sur son préjudice;

que le constat d'huissier établi le 30 juin 2015 à la requête de Maître Y ès-qualités d'administrateur provisoire, pour « dresser un état des lieux de sortie avec restitution des clés » a été établi contradictoirement en présence de représentants des deux parties; qu'à la fin du constat, les clés ont été remises par la locataire à l'huissier;

qu'il convient, en conséquence, de fixer la date de résiliation judiciaire du bail au 30 juin 2015; que les locaux ayant été restitués à cette date, la demande

tendant à voir ordonner l'expulsion de la locataire est sans objet et sera donc rejetée;

que la société TIBET ayant quitté les locaux le 30 juin 2015, la demande tendant à voir ordonner l'expulsion et les demandes subséquentes sont ainsi sans objet et seront rejetées;

que la résiliation du bail n'ayant pas été prononcée du fait de la seule locataire, la demande de Maître Y ès-qualités fondée sur l'article 1760 du code civil aux fins d'obtenir le paiement du prix du loyer pendant le temps nécessaire à la relation des locaux sera rejetée »;

1o/ ALORS QUE le preneur à bail a l'obligation de payer le loyer et les charges liées à la location ainsi que de préserver la chose louée de toute altération ou dégradation; qu'il n'est en revanche pas tenu, sauf clause expresse en ce sens, d'occuper effectivement les locaux loués; qu'en l'espèce, pour prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts partagés, la cour d'appel a estimé qu'en « quittant les locaux loués alors même que l'exercice de l'activité commerciale n'était pas entravée, la preneuse a également commis une faute grave » (v. arrêt attaqué p.12, § 2); qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1728 du code civil;

2o/ ALORS, EN OUTRE, QUE la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs; qu'en estimant que la libération des locaux loués constituait une faute grave de la locataire (v. arrêt attaqué p. 12, § 2), lorsqu'elle avait elle-même relevé que « le contrat de bail ne contena[it] pas d'obligation d'exploitation permanente » (v. jugement entrepris, production no1, p. 12, § 8) et en avait justement déduit que le commandement du 27 juin 2013 faisant injonction à la locataire d'avoir à exploiter effectivement son salon de coiffure était nul et de nul effet (v. arrêt attaqué p. 10, § du Code de procédure civile);

3o/ ALORS QUE le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée et de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée; qu'en l'espèce, après avoir relevé que le salon VOG ne bénéficiait plus de chauffage depuis le mois de juin 2011 en raison d'infiltrations et de la vétusté des canalisations (v. arrêt attaqué p. 11, § 4 et 7), la cour d'appel a retenu que « l'exercice de l'activité commerciale [du salon de coiffure] n'était pas entravée » (v. arrêt attaqué p. 11, § 2), dans la mesure où « la réalisation de travaux de remise en état aurait permis à la preneuse de poursuivre l'exploitation de son activité » (v. arrêt attaqué p. 11, § 9); qu'en se déterminant ainsi, lorsqu'elle avait elle-même constaté que la bailleresse avait refusé de procéder aux travaux de remise en état du chauffage (v. arrêt attaqué p. 12, § 1), entravant de fait la reprise de l'activité du salon de coiffure, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations au regard des articles 1719 et 1720 du code civil;

4o/ ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE le juge qui prononce la résiliation d'un contrat aux torts des deux parties a l'obligation de préciser leurs parts de responsabilité dans la rupture du contrat et le préjudice qu'elles doivent respectivement supporter; qu'en l'espèce, après avoir prononcé la résiliation du bail aux torts partagés des deux parties, la cour

d'appel s'est contentée de rejeter leurs demandes respectives de dommages et intérêts (v. arrêt attaqué p. 12, §§ 1-4 et jugement entrepris p. 14, § 3-9); qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher la part de responsabilité incombant à chacune des parties eu égard à la gravité des fautes retenues, ni la part du

dommage de l'une et de l'autre qu'elles devaient respectivement supporter de ce fait, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause;