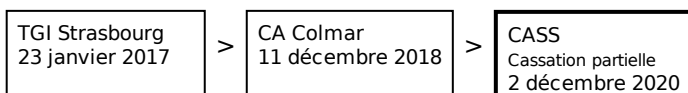


Cour de cassation, Chambre civile 3, 3 décembre 2020, 19-12.871 19-13.125, Inédit

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :Cass. 3e civ., 3 déc. 2020, n° 19-12.871
Juridiction :Cour de cassation
Numéro(s) de pourvoi : 19-12.871
Importance :Inédit
Décision précédente :Cour d'appel de Colmar, 12 décembre 2018
Dispositif :Cassation partielle
Identifiant Légifrance :JURITEXT000042664788
Identifiant européen :ECLI:FR:CCASS:2020:C300930

Sur les personnes

Président :M. Chauvin (président)
Avocat(s) :Alain BÉNABENT, Dominique FARGE
Cabinet(s) :
SCP JEAN LUC RIVOIRE REGIS WAQUET, SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE ALAIN BENABENT, DE NERVO ET POUPET
Parties :syndicat des copropriétaires de la Résidence 38 quai des Bateliers, société Au 38, société Anaconda V

Texte intégral

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 3 décembre 2020

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 930 F-D

Pourvois n°
G 19-12.871

J 19-13.125 JONCTION

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Le syndicat des copropriétaires de la [...], société à responsabilité limitée, dont le siège est [...] , représenté par son syndic la société Alsimmo, a formé le pourvoi n° G 19-12.871 contre un arrêt rendu le 12 décembre 2018 par la cour d'appel de Colmar (1^{re} chambre civile, section A), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Au 38, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...] ,

2°/ à la société Anaconda V, dont le siège est [...] ,

défendeurs à la cassation.

La société Au 38, société à responsabilité limitée, a formé le pourvoi n° J 19-13.125 contre le même arrêt

rendu, dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de la [...], société à responsabilité limitée, ès qualités,

2°/ à la société Anaconda V, société civile immobilière, défendeurs à la cassation.

Le demandeur au pourvoi n° G 19-12.871 invoque, à l'appui de son pourvoi, trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

La demanderesse au pourvoi n° J 19-13.125 invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M^{me} Schmitt, conseiller référendaire, les observations de la SCP Alain Bénabent, avocat du syndicat des copropriétaires de la [...] à 67000 Strasbourg, de la SCP de Nervo et Poupet, avocat de la société Au 38, de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société Anaconda V, après débats en l'audience publique du 20 octobre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M^{me} Schmitt, 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.

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° G 19-12.871 et J 19-13.125 sont joints.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Colmar, 12 décembre 2018), la société Au 38 a loué à la SCI Anaconda V, pour y exploiter un fonds de commerce de bar-restaurant, un local situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété. Après expertise, la société Au 38 a assigné la SCI Anaconda V et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble (le syndicat) en indemnisation des préjudices nés de l'impossibilité pour elle d'exploiter les lieux. Le syndicat a demandé la condamnation de la SCI Anaconda V à le garantir des condamnations prononcées à son encontre.

Examen des moyens

Sur le deuxième moyen, pris en ses deux branches, et sur le troisième moyen, pris en ses troisième et quatrième branches, du pourvoi n° G 19-12.871, ci-après annexés

3. 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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen du pourvoi n° G 19-12.871

Enoncé du moyen

4. Le syndicat fait grief à l'arrêt de le condamner à indemniser la société Au 38 des loyers payés du 23 avril 2016 au 24 janvier 2017 et du loyer, de l'avance sur charges et de la taxe foncière que le preneur aurait payés, à compter du 25 janvier 2017 jusqu'à nouvelle décision du tribunal de grande instance, alors :

«1°/ que le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes; qu'en retenant, pour juger responsable le syndicat des copropriétaires à l'égard de la SARL «Au 38», qu'il n'établissait pas avoir fait procéder à un contrôle de la structure de l'immeuble ou à un sondage lors des travaux de rénovation, mais sans avoir constaté que le dommage subi par la société Au 38 trouvait sa cause dans un défaut d'entretien, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965;

2°/ que le syndicat des copropriétaires de la [...] faisait valoir que, selon le rapport de l'expert, le désordre n'était pas imputable à un vice de construction, non plus qu'à un défaut d'entretien, et que la cause en était impossible à déterminer; qu'en délaissant les conclusions du syndicat sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.»

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a retenu à bon droit que l'article 14, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 énonce que le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou au tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes et qu'il ne peut s'exonérer de sa responsabilité qu'en apportant la preuve de la faute exclusive du copropriétaire, d'un tiers ou d'un cas de force majeure.

6. Elle a retenu que la poutre maîtresse et les solives étaient des parties communes, que le plancher haut du rez-de-chaussée ne remplissait pas sa fonction, qu'il présentait un risque pour la sécurité des personnes et des biens, que des travaux de renforcement étaient à prévoir et que des travaux d'étalement provisoire devaient être mis en place.

7. Elle en a exactement déduit que le syndicat devait réparation à raison des loyers payés par la locataire placée de ce fait dans l'impossibilité de poursuivre l'exploitation du fonds de commerce de bar-restaurant.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le troisième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi n° G 19-12.871

Enoncé du moyen

9. Le syndicat fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à la société Au 38 une indemnité mensuelle égale au montant du loyer, de l'avance sur charges et de la taxe foncière à compter du 25 janvier 2017 jusqu'à nouvelle décision du tribunal de grande instance qui demeure saisi au fond, alors «que l'appel, qui remet la chose jugée en question devant la juridiction d'appel pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit, opère dessaisissement de la

juridiction de première instance; qu'ayant infirmé le jugement en ce qu'il avait suspendu l'obligation de payer le loyer «jusqu'à ce qu'il en (soit) autrement décidé», la cour d'appel ne pouvait condamner le syndicat des copropriétaires à payer une indemnité mensuelle correspondant au montant dudit loyer, «jusqu'à décision du tribunal de grande instance de Strasbourg, qui demeure saisi au fond», abandonnant ainsi le soin au tribunal de fixer un terme à la condamnation qu'elle prononçait, sans méconnaître l'étendue de ses pouvoirs et violer les articles 481, 561 et 562 du code de procédure civile.»

Réponse de la Cour

Vu les articles 561 et 562 du code de procédure civile :

10. Il résulte de ces textes que l'appel remet la chose jugée en question devant la juridiction d'appel pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit.

11. Pour accueillir la demande, l'arrêt, constatant que le tribunal de grande instance avait autorisé la locataire à suspendre le paiement du loyer jusqu'à ce qu'il en serait autrement décidé et renvoyé l'affaire à la mise en état, retient que le syndicat n'apporte pas la preuve de la réalisation des travaux de confortement de la structure.

12. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui était saisie de l'entier litige par l'appel général interjeté, a méconnu l'étendue de ses pouvoirs et violé les textes susvisés.

Et sur le moyen unique, pris en sa première branche, du pourvoi n° J 19-13.125

Enoncé du moyen

13. La société Au 38 fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes à l'encontre de la SCI Anaconda V, alors «que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, de délivrer au preneur la chose louée et de l'en faire jouir paisiblement; que cette obligation ne cesse qu'en cas de force majeure; qu'en exonérant le bailleur de toute responsabilité à raison de la déformation de la poutre et des solives affectant le local loué et créant un danger pour les personnes et les biens, sous prétexte que cette déformation était attribuable, soit à la structure ancienne en bois, soit aux travaux effectués par un précédent locataire, soit aux travaux de rénovation des logements, la cour d'appel a méconnu l'obligation pesant sur le bailleur et violé l'article 1719 du code civil.»

Réponse de la Cour

Vu l'article 1719, 1° du code civil :

14. Il résulte de ce texte que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée.

15. Pour rejeter la demande, l'arrêt retient que l'expert attribue la déformation de la poutre maîtresse et des solives soit à la structure ancienne en bois présentant des déformations dès l'origine, soit aux travaux de rénovation effectués en 1990 par l'enseigne «Léon de Bruxelles», soit aux travaux de rénovation des logements réalisés en 2005, 2006, et

2007 qui auraient pu aggraver la déformation de certains éléments de structure au rez-de-chaussée et que, pour ces motifs, il n'est pas établi que cette déformation relève de la responsabilité contractuelle de la SCI bailleresse.

16. En statuant ainsi, tout en constatant que le plancher haut du rez-de-chaussée ne remplissait pas sa fonction, qu'il présentait un risque pour la sécurité des personnes et des biens, que des travaux de renforcement étaient à prévoir et qu'un dispositif d'étalement provisoire devait être mis en place, ce dont il se déduisait que la bailleresse avait manqué à son obligation de délivrance, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

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

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il condamne le syndicat des copropriétaires de la [...], à payer à la société Au 38 la somme de 26100,91 euros correspondant aux loyers payés du 23 avril 2016 au 24 janvier 2017, dit n'y avoir lieu à appel en garantie par la SCI Anaconda V du syndicat des copropriétaires de la [...] et condamne le syndicat des copropriétaires de la [...] à payer respectivement à la société Au 38 et à la SCI Anaconda V la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 12 décembre 2018 entre les parties, par la cour d'appel de Colmar ;

Remet, sauf 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 Nancy ;

Condamne la société Au 38 et la SCI Anaconda V aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes de la société Au 38 et de la SCI Anaconda V à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la [...] et condamne la société Au 38 à payer au syndicat des copropriétaires de la [...] la somme de 3000 euros et à la SCI Anaconda V la somme de 3000 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. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi n° G 19-12.871 par la SCP Alain Bénabent, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la [...] à 67000 Strasbourg

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné le SDC de la [...], représenté par la SARL Alsimmo, à payer à la SARL «Au 38» la somme de 26100,91 euros, correspondant aux loyers payés du 23 avril 2016 au 24 janvier 2017, ainsi qu'une indemnité mensuelle égale au montant du loyer, de l'avance sur charges et de la taxe foncière que le preneur aura payé au titre du bail du 28 septembre 2015, à compter du

25 janvier 2017 jusqu'à nouvelle décision du tribunal de grande instance ;

AUX MOTIFS QUE «l'article 14, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 énonce que le syndicat des copropriétaires 'a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires'; qu'il est admis que le syndicat des copropriétaires ne peut s'exonérer de sa responsabilité qu'en apportant la preuve de la faute exclusive du copropriétaire, d'un tiers ou d'un cas de force majeure; que la cour observe qu'en l'espèce, le syndicat des copropriétaires, qui ne pouvait ignorer que les structures porteuses étaient anciennes et en bois, n'allègue ni n'établit avoir fait procéder à un contrôle ponctuel de la structure de l'immeuble ou à un sondage lors des travaux de rénovation de 1990, 2005, 2006 et 2007 signalés par l'expert; que par suite, le syndicat a engagé sa responsabilité délictuelle sur le fondement de l'article 1242 du code civil et doit réparation à raison des loyers payés par la locataire dans l'impossibilité de poursuivre les travaux nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce de bar-restaurant »;

ET QU' «infirmant le jugement déféré, la cour condamnera le Syndicat des copropriétaires de la [...] représenté par la SARL Alsimmo, syndic, à verser à la SARL «Au 38» une indemnité mensuelle égale au montant du loyer indexé, de l'avance sur charge et de la taxe foncière qu'elle aura payé en exécution du bail authentique du 28 septembre 2015, ce à compter du 25 janvier 2017 et jusqu'à nouvelle décision du tribunal de grande instance de Strasbourg, qui demeure saisi au fond ».

1°/ ALORS QUE le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes; qu'en retenant, pour juger responsable le syndicat des copropriétaires à l'égard de la SARL «Au 38», qu'il n'établissait pas avoir fait procéder à un contrôle de la structure de l'immeuble ou à un sondage lors des travaux de rénovation, mais sans avoir constaté que le dommage subi par la société SARL au 38 trouvait sa cause dans un défaut d'entretien, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965;

2°/ ALORS QUE le syndicat des copropriétaires de la [...] faisait valoir que, selon le rapport de l'expert, le désordre n'était pas imputable à un vice de construction, non plus qu'à un défaut d'entretien, et que la cause en était impossible à déterminer; qu'en délaissant les conclusions du syndicat sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné le SDC de la [...], représenté par la SARL Alsimmo, à payer à la SARL «Au 38» la somme de 26 100,91 euros, correspondant aux loyers payés du 23 avril 2016 au 24 janvier 2017, ainsi qu'une indemnité mensuelle égale au montant du loyer, de

l'avance sur charges et de la taxe foncière que le preneur aura payés au titre du bail du 28 septembre 2015, à compter du 25 janvier 2017 jusqu'à nouvelle décision du tribunal de grande instance ;

AUX MOTIFS QUE «l'article 14, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 énonce que le syndicat des copropriétaires 'a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires'; qu'il est admis que le syndicat des copropriétaires ne peut s'exonérer de sa responsabilité qu'en apportant la preuve de la faute exclusive du copropriétaire, d'un tiers ou d'un cas de force majeure; que la cour observe qu'en l'espèce, le syndicat des copropriétaires, qui ne pouvait ignorer que les structures porteuses étaient anciennes et en bois, n'allègue ni n'établit avoir fait procéder à un contrôle ponctuel de la structure de l'immeuble ou à un sondage lors des travaux de rénovation de 1990, 2005, 2006 et 2007 signalés par l'expert; que par suite, le syndicat a engagé sa responsabilité délictuelle sur le fondement de l'article 1242 du code civil et doit réparation à raison des loyers payés par la locataire dans l'impossibilité de poursuivre les travaux nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce de bar-restaurant »;

QUE «sur le manquement de la bailleuse à son obligation de délivrance (

) la cour constate que la liste des travaux autorisés annexée au bail vise notamment : -les travaux sur structure existante après dépose du faux-plafond, -les gaines verticales d'eaux usées et d'eaux pluviales, -le coupe-feu des gaines, -la mise en conformité à la suite du rapport de la commission de sécurité, -la démolition des éléments de cuisine, -la mise en oeuvre d'une ventilation extraction, -la mise aux normes du tableau électrique et des mises à terre; que la demande de permis de construire du 3 décembre 2015, au paragraphe IV intitulé «désenfumage», au paragraphe V intitulé «chauffage, ventilation, réfrigération, conditionnement d'air, production de vapeur et d'eau chaude sanitaire» et au paragraphe VI intitulé «installation au gaz combustibles et Cita hydrocarbures liquéfiés», porte sur les travaux suivants engagés par la locataire; IV - un désenfumage mécanique pour la cuisine et un désenfumage naturel pour la salle, V - une climatisation réversible, une hotte dans la cuisine, une ventilation double flux, VI - un préparateur eau chaude au gaz 10 kW, des appareils de cuisine au gaz, puissance totale 59 kW; que la cour induit de ces éléments que la vétusté de la pompe de relevage constatée par l'expert a été compensée par la remise du premier loyer d'octobre 2015 d'un montant hors taxes de 2.889,40 euros, que la locataire a sollicité et obtenu l'autorisation de remplacer le système de chauffage existant par une climatisation réversible de sorte que le principe d'exécution de bonne foi des conventions ne lui permet pas de faire grief au bailleur de la vétusté de l'installation de chauffage existante; que la poutre maîtresse et des solives sont des parties communes dont il n'est pas contesté qu'elles étaient masquées par le faux-plafond jusqu'à sa dépose par la locataire qui a obtenu l'autorisation d'engager des

travaux sur la structure existante après dépose des faux-plafonds; que l'expert judiciaire indique que le plancher haut du rez-de-chaussée ne remplit pas sa fonction, qu'il présente un risque pour la sécurité des personnes et des biens, que des travaux de renforcement sont à prévoir obligatoirement et qu'un dispositif d'étalement provisoire doit être mis en place; que l'expert attribue cette déformation soit à la structure ancienne en bois présentant des déformations dès l'origine, soit aux travaux de rénovation effectués en 1990 par l'enseigne «Léon de Bruxelles», soit aux travaux de rénovation des logements réalisés en 2005, 2006, et 2007 qui auraient pu aggraver la déformation de certains éléments de structure au rez-de-chaussée; que pour les motifs ci-dessus exposés, il n'est pas établi que la déformation de la poutre maîtresse et des solives relève de la responsabilité contractuelle de la SCI bailleresse»;

ET QU' «infirmant le jugement déféré, la cour condamnera le syndicat des copropriétaires de la [...] représenté par la SARL Alsimmo, syndic, à verser à la SARL «Au 38» une indemnité mensuelle égale au montant du loyer indexé, de l'avance sur charge et de la taxe foncière qu'elle aura payé en exécution du bail authentique du 28 septembre 2015, ce à compter du 25 janvier 2017 et jusqu'à nouvelle décision du tribunal de grande instance de Strasbourg, qui demeure saisi au fond »;

1°/ ALORS QUE le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires; qu'en rejetant l'action récursoire formée par le syndicat des copropriétaires contre le bailleur, sans rechercher, comme elle y était invitée, si ledit bailleur n'avait pas commis une faute en installant, sans autorisation, le faux plafond qui avait dissimulé la déformation de la poutre, laquelle, bien que commune, traversait son lot, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 14 et 25 b de la loi du 10 juillet 1965;

2°/ ALORS QUE le syndicat des copropriétaires faisait valoir que le préjudice subi par le preneur était imputable non seulement à la déformation de la poutre, mais encore à une série de désordres relevant de la responsabilité du bailleur; qu'en retenant que le bailleur n'avait pas manqué à son obligation de délivrance, en raison de l'accord des parties pour louer le bien en état et de la liste des travaux annexés au bail, sans répondre aux conclusions du syndicat des copropriétaires sur des désordres qui n'entraient pas dans ce champ contractuel, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné le SDC de la [...], représenté par la SARL Alsimmo, à payer à la SARL «Au 38» une indemnité mensuelle égale au montant du loyer, de l'avance sur charges et de la taxe foncière que le preneur aura payé au titre du bail du 28 septembre 2015, à compter du 25 janvier 2017 jusqu'à nouvelle décision du tribunal de grande instance «qui demeure saisi au fond »;

AUX MOTIFS QUE sur le remboursement des loyers : la SARL Au 38 actualise sa demande et réclame additionnellement un dédommagement à raison des loyers payés par elle du mois d'octobre 2015 au jour du jugement, soit le 24 janvier 2017; que la cour note à l'instar du premier juge que le loyer d'octobre 2015 a fait l'objet d'une remise par la bailleresse; qu'elle note encore que la déformation de la poutre empêchant la poursuite des travaux a été constatée le 29 janvier 2016 mais que les autorisations administratives et le permis de construire n'ont été obtenus par la locataire que les 16 et 22 février 2016 ouvrant un délai de recours de 2 mois de sorte que les travaux ne pouvaient être engagés avant le 23 avril 2016; que la cour remarque que le syndicat des copropriétaires n'apporte pas la preuve de la réalisation des travaux de confortement de la structure; que par suite, infirmant le jugement déféré et y ajoutant, elle condamnera le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic à dédommager la SARL «Au 38» à raison des loyers par elle payés du 23 avril 2016 au 24 janvier 2017, soit la somme de 26.100,91 euros (2.889,40 x 9 + [I/30 x 2.889,40] 26.100,91); que,

ET QUE sur la dispense de paiement des loyers : la SARL «Au 38» sollicite une dispense de paiement des loyers, subsidiairement la condamnation in solidum de la SCI bailleresse et du syndicat des copropriétaires à lui verser mensuellement une indemnité égale au montant du loyer majoré des acomptes sur charges et de la taxe foncière à compter de la date du jugement «jusqu'à ce qu'il en aura été autrement décidé»; qu'infirmant le jugement déféré, la cour condamnera le syndicat des copropriétaires de la [...] représenté par la SARL Alsimmo, syndic, à verser à la SARL «Au 38» une indemnité mensuelle égale au montant du loyer indexé, de l'avance sur charge et de la taxe foncière qu'elle aura payé en exécution du bail authentique du septembre 2015, ce à compter du 25 janvier 2017 et jusqu'à nouvelle décision du tribunal de grande instance de Strasbourg, qui demeure saisi au fond »;

1°/ ALORS QUE l'appel, qui remet la chose jugée en question devant la juridiction d'appel pour qu'il soit à nouveau statué en fait et en droit, opère dessaisissement de la juridiction de première instance; qu'ayant infirmé le jugement en ce qu'il avait suspendu l'obligation de payer le loyer «jusqu'à ce qu'il en (soit) autrement décidé», la cour d'appel ne pouvait condamner le syndicat des copropriétaires à payer une indemnité mensuelle correspondant au montant dudit loyer, «jusqu'à décision du tribunal de grande instance de Strasbourg, qui demeure saisi au fond», abandonnant ainsi le soin au tribunal de fixer un terme à la condamnation qu'elle prononçait, sans méconnaître l'étendue de ses pouvoirs et violer les articles 481, 561 et 562 du code de procédure civile;

2°/ ALORS QUE tout fait de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer; qu'en condamnant le syndicat des copropriétaires à payer une indemnité mensuelle égale au montant du loyer en raison d'un prétendu défaut d'entretien de la poutre, sans fixer pour terme le moment où les travaux de renforcement de l'ouvrage seraient réceptionnés, la cour d'appel a violé l'article 1382 ancien, désormais 1240 du code civil;

3°/ ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions des parties et ne peut être modifié par le juge; qu'en retenant que le syndicat des copropriétaires n'apportait pas la preuve de la réalisation des travaux de confortement de la structure, lorsque l'achèvement de ces travaux à l'automne 2017, allégué par le syndicat des copropriétaires, n'avait pas été contesté par les autres parties, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile;

4°/ ALORS QUE le juge doit observer le principe de la contradiction; qu'en retenant que le syndicat des copropriétaires n'apportait pas la preuve de la réalisation des travaux de confortement de la structure, la cour d'appel a soulevé d'office le moyen tiré de l'absence de justification de la réception des travaux de renforcement, sans inviter préalablement les parties à s'en expliquer, et violé l'article 16 du code de procédure civile.

Moyen produit au pourvoi n° J 19-13.125 par la SCP de Nervo et Poupet, avocat aux Conseils, pour la société Au 38

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué

D'AVOIR infirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait condamné la SCI Anaconda à payer diverses sommes à la société Au 38 et d'avoir débouté la société Au 38 de toutes ses demandes contre la SCI Anaconda

AUX MOTIFS QUE la société Au 38 reprochait à la SCI Anaconda de lui avoir délivré un local qui n'était pas «en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué», puisque la poutre porteuse était déformée, la pompe de relevage, la chaudière au gaz et le système de climatisation étant non conformes et dangereux; qu'elle soutenait que le dysfonctionnement du système de chauffage/climatisation avait empêché l'exploitation commerciale du local, de même que la déformation de la poutre, qui avait interdit au surplus la poursuite des travaux en raison du risque d'effondrement; que la Cour d'appel constatait que la liste des travaux autorisés annexée au bail visait notamment :

— les travaux sur structure existante après dépose du faux-plafond;
- les gaines verticales d'eaux usées et d'eaux pluviales;
- le coupe-feu des gaines;
- la mise en conformité, suite au rapport de la commission de sécurité;
- la démolition des éléments de cuisine;
- la mise en oeuvre d'une ventilation/extraction;
- la mise aux normes du tableau électrique et des mises à terre;

Que la Cour d'appel relevait que la demande de permis de construire du 3 décembre 2015 portait sur les travaux suivants, engagés par la locataire :

— désenfumage mécanique pour la cuisine et désenfumage naturel pour la salle;
- climatisation réversible, hotte dans la cuisine, ventilation double flux;
- préparateur eau chaude au gaz 10 kW, appareils de cuisine au gaz, puissance totale 59 kW;

Que la Cour d'appel induisait de ces éléments que la vétusté de la pompe de relevage constatée par l'expert avait été compensée par la remise du premier loyer

d'octobre 2015 (2889, 40 euros HT); que la locataire avait sollicité et obtenu l'autorisation de remplacer le système de chauffage existant par une climatisation réversible, de sorte que le principe d'exécution de bonne foi des conventions ne lui permettait pas de faire grief au bailleur de la vétusté de l'installation de chauffage existant;

Que la poutre maîtresse et des solives étaient des parties communes dont il n'était pas contesté qu'elles étaient masquées par le faux-plafond jusqu'à sa dépose par la locataire, qui avait obtenu l'autorisation d'engager des travaux sur la structure existante après dépose des faux-plafonds; que l'expert judiciaire indiquait que le plancher haut du rez-de-chaussée ne remplissait pas sa fonction; qu'il présentait un risque pour la sécurité des personnes et des biens; que des travaux de renforcement étaient à prévoir obligatoirement; qu'un système d'étaie provisoire devait être mise en place; que l'expert attribuait cette déformation soit à la structure ancienne en bois présentant des déformations dès l'origine, soit aux travaux de rénovation des logements réalisés en 2005, 2006 et 2007 qui auraient pu aggraver la déformation de certains éléments de structure au rez-de-chaussée; que pour ces motifs, il n'était pas établi que la déformation de la poutre et des solives relevait de la responsabilité contractuelle de la SCI bailleusesse (arrêt attaqué, pages 6 en entier et page 7, deux premiers alinéas);

1) ALORS QUE le bailleur est obligé, par la nature du contrat, de délivrer au preneur la chose louée et de l'en faire jouir paisiblement; que cette obligation ne cesse qu'en cas de force majeure; qu'en exonérant le bailleur de toute responsabilité à raison de la déformation de la poutre et des solives affectant le local loué et créant un danger pour les personnes et les biens, sous prétexte que cette déformation était attribuable, soit à la structure ancienne en bois, soit aux travaux effectués par un précédent locataire, soit aux travaux de rénovation des logements, la Cour d'appel a méconnu l'obligation pesant sur le bailleur et violé l'article 1719 du code civil;

2) ALORS QUE, au surplus, le bailleur est tenu des vices cachés de la chose louée, quand bien même il ne les aurait pas connus; que la Cour d'appel a elle-même constaté que la déformation de la poutre et des solives, rendant le local dangereux pour les personnes et pour les biens, avait été caché par le faux-plafond; qu'il s'agissait donc d'un vice caché dont le bailleur devait garantir; que la Cour d'appel, en statuant comme elle l'a fait, a violé l'article 1721 du code civil;

3) ALORS QUE le bailleur est tenu de délivrer au preneur un bien conforme à sa destination et ne peut en être exonéré que par une clause expresse contraire; que la Cour d'appel ne pouvait exonérer le bailleur de toute responsabilité concernant la pompe de relevage, la chaudière au gaz et le système de chauffage/climatisation, en se fondant sur un document non-contractuel, à savoir le permis de construire obtenu par le preneur, sur les travaux autorisés au bail et sur «le principe d'exécution de bonne foi des conventions»; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a, de plus fort, violé l'article 1719 du code civil.