

Cour de cassation, Chambre civile 3, 11 mars 2021, n° 20-11.746

Sur la décision

Référence : Cass. 3e civ., 11 mars 2021, n° 20-11.746

Jurisdiction : Cour de cassation

Numéro(s) de pourvoi : 20-11.746

Identifiant européen : ECLI:FR:CCASS:2021:C300254

Sur les personnes

Cabinet(s) : SCP Yves et Blaise CAPRON, SOCIETE PIWNICA-MOLINIE AVOCATS & ASS

Parties : société Quartz Properties c/ société par actions simplifiée, société Conrad

Texte intégral

CIV. 3 JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 mars 2021 Cassation
M. CHAUVIN, président Arrêt no 254 F-D Pourvoi no F
20-11.746

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME
CHAMBRE CIVILE, DU 11 MARS 2021

La société Quartz Properties, société par actions simplifiée, dont le siège est 7 rue de l'amiral d'Estaing, [...], a formé le pourvoi no F 20-11.746 contre l'arrêt rendu le 18 novembre 2019 par la cour d'appel de Bordeaux (4^e chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Conrad, société par actions simplifiée, dont le siège est centre commercial des Trois Vallées, [...], [...], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son 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 Piwnica et Molinié, avocat de la société Quartz Properties, de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat de la société Conrad, après débats en l'audience publique du 2 février 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M^{me} Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et M^{me} Berdeaux, 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 (Bordeaux, 18 novembre 2019), le 28 avril 2010, la société Quartz Properties a donné à bail à la société Conrad des locaux à usage commercial situés dans une galerie marchande.

2. La bailleresse a assigné la locataire en paiement d'honoraires de gestion.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. La société Quartz Properties fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis; qu'il ressort de l'article 23 du contrat de bail que « les honoraires de gestion directs et indirects restent à la charge du preneur. Il s'agit notamment des honoraires de gestion locative et de gestion technique ainsi que des honoraires des différentes missions que le bailleur a décidé de confier à un ou plusieurs mandataires de son choix et notamment les missions d'analyse, d'assistance et de conseil. Cette liste ne présente aucun caractère limitatif ni exhaustif »; que l'article 10.11 des conditions générales précise que « les charges récupérables sont calculées au prorata des surfaces louées de l'ensemble immobilier. Les charges récupérables sont celles correspondant (...) aux frais et honoraires de gestion »; qu'il était ainsi expressément convenu entre les parties que les honoraires de gestion étaient mis à la charge du preneur et qu'ils étaient calculables au prorata des surfaces louées; qu'en considérant au contraire, pour

débouter la société Quartz Propriétés de sa demande de paiement des honoraires de gestion, que le montant de cette charge supplémentaire d'honoraires de gestion locative n'était ni déterminé ni déterminable, la cour d'appel a dénaturé les articles 23 des conditions générales et 10.11 des conditions particulières du contrat de bail en date du 28 avril 2010 et violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 :

4. Selon ce texte, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

6. Pour rejeter la demande de la société Quartz Propriétés en paiement des honoraires de gestion, l'arrêt retient que le prix du bail doit être certain et résulter des clauses du contrat, ou rendu déterminable grâce à des éléments objectifs du contrat, qu'il en est de même des charges incombant au bailleur et qui sont transférées au locataire, lesquelles sont alors un supplément de loyer, et que, si cette charge supplémentaire d'honoraires de gestion locative est expressément prévue au contrat, son montant n'est ni déterminé ni déterminable.

7. En statuant ainsi, tout en constatant que le bail commercial stipulait que les honoraires de gestion directs et indirects restaient à la charge du locataire et étaient calculés au prorata de la surface louée, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, 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, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 novembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

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

Condamne la société Conrad aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Conrad et la condamne à payer à la société Quartz Propriétés la somme 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze mars deux mille vingt et un.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour la société Quartz Propriétés

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société Quartz Propriétés de l'intégralité de ses

demandes à l'encontre de la société Conrad et de l'avoir condamné à payer à la société Conrad la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QU' Il ressort de l'article 23 « charges locatives » du bail que « les honoraires de gestion directs et indirects restent à la charge du preneur. Il s'agit notamment des honoraires de gestion locative et de gestion technique ainsi que des honoraires des différentes missions que le bailleur a décidé de confier à un ou plusieurs mandataires de son choix et notamment les missions d'analyse, d'assistance et de conseil. Cette liste ne présente aucun caractère limitatif ni exhaustif » ; que l'article 10.11 des conditions générales ajoute que « les charges récupérables sont calculées au prorata des surfaces louées de l'ensemble immobilier. Les charges récupérables sont celles correspondant (...) aux frais et honoraires de gestion » ; que la société Conrad est donc fondée à soutenir que le montant de cette charge supplémentaire d'honoraires de gestion locative, expressément prévue au contrat contrairement à ce qu'elle affirme même si c'est parmi d'autres stipulations, n'en est pas moins ni déterminé ni déterminable ; que la société Quartz Propriétés ne s'explique pas sur ce moyen tiré de l'indétermination dans le contrat du montant de cette charge ; que la société Conrad ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1129 ancien du code civil, dans sa rédaction applicable aux faits de l'espèce, qui prévoient que l'obligation ait pour objet une chose déterminée ou déterminable, mais qui n'est pas applicable au prix ; qu'en revanche le prix du bail doit être certain et résulter des clauses du contrat, ou rendu déterminable grâce à des éléments objectifs du contrat ; qu'il en est de même des charges incombant au bailleur et qui sont transférées au locataire, qui sont alors un supplément de loyer ; qu'or, comme l'a relevé le tribunal de grande instance, la société Quartz Propriétés ne démontre pas que les sommes réclamées seraient des dépenses effectivement engagées pour la gestion locative des locaux donnés à bail ; que les demandes de la bailleuse ont donc été écartées à juste titre, et le jugement sera confirmé ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QU'il est constant que seuls le prix du loyer et le calcul des charges récupérables ont été clairement définis par le contrat ; qu'à l'inverse, il n'est pas possible de considérer que la prestation litigieuse de « provisions sur honoraires de gestion » a fait l'objet de dispositions contractuelles explicites, rendant ainsi son existence même contestable ; que de surcroît, il convient d'ajouter qu'il appartient dans tous les cas au bailleur qui revendique le paiement

d'honoraires de gestion d'en démontrer le caractère proportionné et justifié au regard des locaux loués et de prouver qu'il s'agit effectivement de dépenses engagées pour les besoins de l'administration des locaux pris à bail ; qu'à cet égard, la société Quartz Propriétés se contente de produire un avenant à la convention de gestion immobilière conclue avec la société FIPAM, société ayant les mêmes dirigeants et siège social que la demanderesse et la convention de gestion immobilière conclue avec la société French Investment Portfolio Asset Management ; qu'aucune indication n'est donnée par la société Quartz Propriétés sur les prestations réalisées par ces deux

sociétés de gestion immobilière, en ce sens qu'il n'est pas possible de se convaincre que les prestations visées sont effectivement destinées à assurer la conservation ou l'entretien de l'immeuble; qu'il appartenait pourtant à la société Quartz Properties de s'expliquer en fournissant notamment les justificatifs des prestations facturées par ses soins, et ce, afin de démontrer que les honoraires de gestion réclamés ne correspondent pas uniquement à un service dont elle serait la seule à bénéficier; qu'au final, il convient de considérer comme mal fondées les demandes en paiement formulées par la société Quartz Properties à l'encontre de la société Conrad au titre des provisions pour honoraires de gestion locative et la clause pénale et de les rejeter;

1o) ALORS QUE le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis; qu'il ressort de l'article 23 du contrat de bail que «les honoraires de gestion directs et indirects restent à la charge du preneur. Il s'agit notamment des honoraires de gestion locative et de gestion technique ainsi que des honoraires des différentes missions que le bailleur a décidé de confier à un ou plusieurs mandataires de son choix et notamment les missions d'analyse, d'assistance et de conseil. Cette liste ne présente aucun caractère limitatif ni exhaustif»; que l'article 10.11 des conditions générales précise que «les charges récupérables sont calculées au prorata des surfaces louées de l'ensemble immobilier. Les charges récupérables sont celles correspondant (...) aux frais et honoraires de gestion»; qu'il était ainsi expressément convenu entre les parties que les honoraires de gestion étaient mis à la charge du preneur et qu'ils étaient calculables au prorata des surfaces louées; qu'en considérant au contraire, pour débouter la société Quartz Properties de sa demande de paiement des honoraires de gestion, que le montant de cette charge supplémentaire d'honoraires de gestion locative n'était ni déterminé ni déterminable, la cour d'appel a dénaturé les articles 23 des conditions générales et 10.11 des conditions particulières du contrat de bail en date du

28 avril 2010 et violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable en l'espèce;

2o) ALORS QUE la société Quartz Properties produisait le contrat de gestion conclu avec la société French Investment Portfolio Asset Management (FIPAM) précisant l'ensemble des missions du gestionnaire, ainsi qu'un avenant duquel il ressort que les honoraires de cette société étaient fixés à

la somme annuelle de 21694 euros, répartis sur l'ensemble des locataires de la galerie commerciale ainsi que la tarification des honoraires de gestion précisant les honoraires annuels de 2009 à 2014 ainsi que les pourcentages dus par locataire (conclusions p3, pièces no8 et 11); que la société Quartz Properties justifiait ainsi le montant des honoraires de gestion et le fait qu'ils étaient afférents à la galerie commerciale en cause; qu'en énonçant que la société Quartz Properties ne démontrait pas que les sommes réclamées étaient des dépenses effectivement engagées pour la gestion locative des locaux donnés à bail, sans s'expliquer sur ces éléments de nature à établir que les frais de gestion réclamés concernaient bien la galerie commerciale en cause, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile;

3o) ALORS QUE l'article 2 du contrat de gestion conclu entre la société Quartz Properties et la société French Investment Portfolio Asset Management (FIPAM) (pièce no8) mentionne expressément les missions incombant au gestionnaire; qu'en considérant, par motifs adoptés, que le contrat de gestion immobilière avait été produit mais que la société Quartz ne donnait aucune indication sur les prestations réalisées de sorte qu'il n'était pas possible de s'assurer que les prestations visées étaient destinées à assurer la conservation ou l'entretien de l'immeuble, la cour d'appel a dénaturé l'article 2 du contrat de gestion.