

**Cour de cassation
3ème chambre civile**

24 novembre 2004
n° 03-14.430

Sommaire :

Une cour d'appel a pu, sans violer les dispositions de l'article 1129 du Code civil, appliquer un règlement intérieur qui, établi par le bailleur postérieurement à la conclusion du bail à usage commercial, ne rendait déterminable la quote-part des charges communes d'un immeuble incombant au locataire qu'au moment de l'exécution du contrat, en retenant que ce règlement avait été spécialement visé dans ce contrat comme devant définir la base de répartition des charges que réglerait le preneur, que les conditions dans lesquelles il avait été établi ne révélaient pas d'abus et que le preneur n'avait aucune critique précise quant aux " clés " de répartition posées.

*
**

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile 24 novembre 2004 N° 03-14.430

Rejet.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 13 décembre 2002), que la société Natio Vie a donné à bail à la société Intergrated business computers (IBC France) des locaux à usage commercial dépendant d'un immeuble dont elle était seule propriétaire ; qu'elle a assigné sa locataire en paiement d'un arriéré de charges ;

Attendu que la société IBC France fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande en décidant que le règlement intérieur établi par la bailleuse postérieurement au bail consenti lui était opposable, alors, selon le moyen :

1 / que le propriétaire bailleur étant propriétaire de tout l'immeuble, le règlement intérieur lui incombant devait être établi avant la conclusion des baux ; que ne saurait dès lors être opposé au preneur de l'un des lots constituant l'immeuble le règlement unilatéralement établi par le bailleur après la conclusion du bail et prétendant déterminer la quote-part des charges communes qu'il aurait à supporter ; qu'en condamnant ce preneur à supporter la quote-part de charges communes réclamée par le bailleur au seul motif qu'il n'était pas établi que la répartition des charges, non déterminée à l'origine, fût abusive, la cour d'appel a violé les articles 1129 et 1174 du Code civil ;

2 / que la société IBC France avait contesté la répartition des charges en raison de l'usage privatif de parties prétendument communes (les sanitaires du 3ème au 9ème étages), par les locataires desdits étages, ce que la bailleuse ne démentait pas ; d'où il suit qu'en décidant qu'aucune contestation n'était émise par la société IBC France sur la répartition des charges, et que la bailleuse contestait cet usage privatif, la cour d'appel a dénaturé les conclusions des parties, violant l'article 4 du nouveau Code de procédure civile ;

3 / qu'un locataire ne saurait être tenu de supporter les frais de locaux occupés exclusivement par d'autres locataires ; qu'il appartenait à la bailleuse, propriétaire de la totalité de l'immeuble, soit de faire respecter le règlement intérieur, soit de modifier le règlement intérieur pour le rendre conforme à l'occupation effective, notamment des sanitaires ; qu'en décidant de faire supporter au locataire d'un bien situé au 1er étage d'un immeuble les frais d'entretien des sanitaires des 3ème au 9ème étages, sans rechercher si ces locaux étaient affectés à l'usage de tous ou si, comme le soutenait le locataire, ils n'étaient pas affectés à l'usage exclusif d'autres locataires, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles 1719, 1723, 1754 et 1134 du Code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que le règlement intérieur était spécialement visé dans le bail comme devant définir la base de répartition des charges que réglerait le preneur et retenu que les conditions dans lesquelles il avait été établi ne révélaient pas d'abus, la cour d'appel qui, sans dénaturer les conclusions des parties, a relevé que la société IBC n'avait aucune critique précise quant aux "clés" de répartition posées par ledit règlement, a pu appliquer ce règlement qui rendait déterminable la quote-part de charges incombant à la locataire au moment de l'exécution du contrat ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que les assertions, contestées par la bailleuse, selon lesquelles des sanitaires auraient été intégrés dans les locaux privatifs de différents locataires et ne seraient plus accessibles à tous, n'étaient démontrées par aucun élément, la cour d'appel qui a pris en considération la qualité de parties communes des locaux en cause, a légalement justifié sa décision ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant souverainement retenu que les clauses du contrat de bail montraient clairement que la commune intention des parties avait été de transférer à la charge du preneur l'ensemble des prestations, frais et dépenses afférents tant aux locaux privatifs loués qu'à la globalité de l'immeuble, et de procurer au bailleur un revenu locatif "net de tous frais et charges", et que la provision contestée constituait une provision spéciale relevant d'une saine gestion qui méritait d'être entérinée, la cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les deuxième et quatrième moyens qui ne seraient pas de nature à permettre

l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Intergrated business computers aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la société Intergrated business computers à payer à la société Natio Vie la somme de 1 900 euros ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de la société Intergrated business computers ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre novembre deux mille quatre.

Composition de la juridiction : Président : M. Weber, Rapporteur : Mme Monge, Avocat général : M. Bruntz, Avocats : la SCP Gaschignard, la SCP Bouzidi et Bouhanna.

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris 2002-12-13 (Rejet.)