

# Jurisprudence

Cour de cassation  
Troisième chambre civile

3 mars 2009  
n° 08-10.956

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour de cassation Troisième chambre civile Rejet 3 mars 2009 N° 08-10.956

## République française

### Au nom du peuple français

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

Donne acte à la société Phil Food et à M. X... du désistement de leur pourvoi incident ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal et sur le moyen unique du pourvoi incident de M. Y..., réunis :

Attendu qu'ayant constaté que, si le principe d'une activité commerciale était acquis, Mme Z... était tenue par les termes de l'autorisation annexée à son acte d'acquisition et que les restrictions prévues telles que l'interdiction d'un commerce bruyant ou malodorant s'imposaient à elle, que le bail conclu portait sur toutes activités commerciales y compris la restauration rapide avec réchauffage et que le bail portait sur un tout indivisible à titre commercial pour le tout alors que la cour jardin était une partie commune à usage exclusif, la cour d'appel, qui a souverainement apprécié que l'activité de restauration rapide était bruyante et malodorante, a pu en déduire, sans avoir besoin de procéder à la recherche demandée, que la résiliation du bail devait être prononcée aux torts exclusifs de la bailleuse qui avait ainsi manqué à son obligation de délivrance ;

D'où il suit que le moyen est mal fondé ;

Sur le second moyen du pourvoi principal :

Attendu qu'ayant constaté que le litige ne provenait pas de la transformation autorisée en 1981 mais du non-respect des conditions posées par l'autorisation de 1981, la cour d'appel a pu en déduire qu'il n'existait pas de lien de causalité entre la faute du syndic Gruel consistant dans le fait qu'il a recueilli l'accord des copropriétaires sur le changement d'affectation du lot hors délibération d'une assemblée générale et qu'il n'a été procédé à aucune publication à la conservation des hypothèques du changement d'affectation avec le dommage subi par Mme Z... résultant de la résiliation du bail commercial et de sa condamnation au paiement

de dommages-intérêts au profit de sa locataire ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident de la société Vielmon immobilier :

Attendu qu'ayant constaté qu'en sa qualité de professionnelle, la société Vielmon immobilier était tenue dans l'accomplissement de son mandat à une obligation d'information et de conseil, qu'elle devait s'assurer de la validité et de l'efficacité du contrat dont elle était rédacteur, qu'elle devait vérifier la conformité du contrat au regard des droits de propriété de Mme Z... mais aussi au regard du règlement de copropriété, qu'elle avait failli à sa mission en ne se faisant pas communiquer le règlement de copropriété, qu'elle ne pouvait ignorer que l'immeuble hormis le rez-de-chaussée avait une destination bourgeoise, ce qui aurait dû l'inciter à vérifier les conditions dans lesquelles le local commercial avait été créé, que la lecture du règlement de copropriété et de l'acte de vente aurait dû la conduire à constater que la transformation acceptée spécifiait expressément que l'activité exercée ne devait pas être bruyante ou malodorante, ce qui excluait l'activité de restauration même rapide, que la transformation ne portait que sur l'appartement et non, la cour sur la cour jardin qui était une partie commune, que les fautes ainsi commises avaient directement concouru à la réalisation du préjudice à la réparation duquel Mme Z... est tenue au profit de la société Phil Food, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne Mme Z... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Madame Z... à payer la somme de 2 500 euros aux époux A... ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes présentées de ce chef par la société Phil Food et M. X..., la société Vielmon immobilier, et M. Y... ;

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

Moyens annexés au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par Me Blanc, avocat aux Conseils pour Mme Z...

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le bail conclu entre Madame Z... et la société Philfood contrevenait au règlement de copropriété, d'avoir prononcé sa résiliation aux torts de la bailleuse et de l'avoir condamnée à payer 113.690 euros de dommages-intérêts à sa locataire

Aux motifs que si le principe de l'exercice d'une activité commerciale était acquis, Madame Z... était tenue par les termes de l'autorisation donnée par la copropriété et par ceux du règlement de copropriété ; que l'interdiction d'un commerce bruyant ou malodorant s'imposait à la bailleuse ; qu'elle n'aurait pas dû conclure un bail avec la société Philfood dont l'objet déclaré était toutes activités commerciales y compris la restauration rapide avec réchauffage sauf tous commerces particulièrement bruyants et malodorants ; qu'une activité de restauration rapide était incompatible avec le règlement de copropriété et le tempérament apporté par l'autorisation d'exploiter une activité commerciale, ni bruyante ni malodorante ; que l'activité de la société Philfood avait généré des nuisances sonores, ainsi que cela résultait du rapport du service d'hygiène de Saint-Germain-en-Laye ; que le bail avait été conclu en infraction avec le règlement de copropriété et que Madame Z... en était responsable ; qu'une certaine imprudence pouvait être reprochée à la société Philfood envers Monsieur et Madame A... ; que si la société Philfood avait pu commettre des infractions au règlement de copropriété, la bailleuse en portait la responsabilité, ayant autorisé un changement d'activité à l'origine de nuisances sonores et olfactives ; que la résiliation devait être prononcée aux torts de Madame Z... et qu'elle devait réparer le préjudice causé par cette résiliation ;

Alors, premièrement, que la cour d'appel a constaté que la société Philfood avait pour objet toutes activités commerciales à l'exception des commerces particulièrement bruyants et malodorants, en conformité avec le règlement de copropriété et l'autorisation annexée à l'acte d'acquisition ; qu'en ayant énoncé que Madame Z... était responsable de la conclusion d'un bail en infraction avec le règlement de copropriété modifié par l'autorisation, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965

Alors, deuxièmement, que le bailleur n'a pas à supporter les conséquences d'inéxecutions contractuelles imputables au locataire ; que la cour d'appel, qui a constaté que la société Philfood avait, durant l'exécution du bail, enfreint les normes admises par le code de la santé publique en matière de nuisances sonores, ne pouvait en imputer la responsabilité à Madame Z... sans violer l'article 1184 du code civil

Alors, troisièmement, que le locataire doit user de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ; que faute d'avoir recherché, comme elle y était invitée, si la locataire n'avait pas aussi enfreint les stipulations du bail en exerçant son activité en dehors des tranches horaires contractuellement prévues, avec une fermeture uniquement le dimanche, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1728 et 1729 du code civil

Alors, quatrièmement, que l'acte du 21 mai 1999 stipulait que le preneur s'engageait à respecter le règlement intérieur de l'immeuble, à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité du voisinage et à prendre toutes précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs et les fumées ; qu'en considérant, au vu de ces clauses, que la bailleuse devait supporter les conséquences des manquements commis par sa locataire à l'origine de nuisances à l'égard du voisinage, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame Z... de son action en garantie contre le cabinet AR Gruel, syndic de

copropriété

Aux motifs que la faute reprochée au cabinet Gruel consistait à avoir recueilli l'accord des copropriétaires sur le changement d'affectation du lot hors une délibération d'assemblée générale et dans l'absence de publication à la conservation des hypothèques du changement d'affectation ; que toutefois, le litige ne provenait pas de la transformation autorisée en 1981 mais du non-respect des conditions posées par l'autorisation de 1981, de sorte qu'il n'existait pas de lien causal entre la faute du cabinet AR Gruel et le dommage ;

Alors que lorsque plusieurs causes produites successivement ont été les conditions d'un même dommage, la première est réputée causale ; qu'en ayant considéré que le changement d'affectation du lot demandé par le cabinet AR Gruel, syndic de la copropriété, dans des conditions irrégulières, n'avait aucun lien de causalité avec les préjudices liés à l'activité exercée dans les locaux, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.

Moyen annexé au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Roger et Sevaux, avocat aux Conseils pour la société Vielmon immobilier.

#### MOYEN UNIQUE DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la société Vielmon Immobilier à garantir Madame Micheline Z... des condamnations prononcées à son encontre au profit de la société Phil Food à hauteur de 25.000 euros ;

Aux motifs que Madame Z... recherche la responsabilité de la société Vielmon Immobilier en sa qualité de mandataire rédactrice du contrat de bail ; qu'elle lui reproche d'avoir établi le nouveau bail comportant modification des activités autorisées, sans en avoir vérifié la possibilité au regard du règlement de copropriété ; que la SARL Vielmon Immobilier prétend pour s'exonérer qu'elle n'était tenue qu'à une obligation de moyens et non de résultat ; qu'elle a rédigé le bail litigieux au vu de l'acte de vente du 16 mars 1983 et des déclarations des parties en présence ; qu'elle n'avait pas à procéder à de plus amples vérifications ; mais qu'en sa qualité de professionnelle, la SARL Vielmon Immobilier était tenue, dans l'accomplissement de son mandat à une obligation d'information et de conseil et devait s'assurer de la validité et de l'efficacité du contrat dont elle était le rédacteur ; qu'elle avait ainsi l'obligation personnelle de vérifier la conformité du contrat non seulement au regard des droits de propriété de Madame Z... mais au regard du règlement de copropriété ; qu'elle a failli à son devoir de conseil en ne se faisant pas communiquer le règlement de copropriété, abstention dont la preuve résulte de la rédaction relative au paragraphe « règlement de copropriété » qui commence par les mots « s'il existe ou a existé un règlement de copropriété pour l'immeuble... » ; qu'ainsi qu'il a été dit, c'est le changement d'activité commerciale qui a été créateur de préjudice pour la copropriété et par suite pour Madame Z... ; que la SARL Vielmon Immobilier a mis en relation Madame Micheline Z... et la SARL Phil Food alors qu'elle ne pouvait ignorer que l'immeuble avait, hormis le local du rez-de-chaussée, une destination bourgeoise, ce qui aurait dû l'inciter à vérifier les conditions dans lesquelles un local commercial avait été créé ; que la lecture du règlement de copropriété d'une part et de l'acte de vente au profit de Madame Micheline Z... d'autre part, qui fait référence à la transformation de l'affectation de son lot, aurait dû la conduire à constater que la transformation acceptée par les copropriétaires en 1981 spécifiait expressément que l'activité exercée ne devait pas être bruyante ou malodorante ou polluante, ce qui excluait l'activité de restauration, même rapide ; que de plus, il était expressément mentionné dans l'autorisation accordée par les copropriétaires de l'époque que la transformation ne portait que sur l'appartement et non sur la cour-jardin, qui est une partie commune ; qu'en spécifiant dans la désignation des lieux loués en page 3 du contrat, que l'ensemble des lieux loués forme une location « considérée comme indivisible et à titre commercial pour le tout » elle a induit en erreur les parties qu'elle a mis en relation dans le cadre de sa profession ; que les fautes commises par la SARL Vielmon Immobilier ont directement concouru à la réalisation du préjudice à la réparation duquel Madame Micheline Z... se trouve tenue envers la SARL Phil Food ; qu'il convient de condamner la SARL Vielmon Immobilier à garantir Madame Micheline Z... des condamnations

prononcées contre elle à hauteur de 25.000 euros ;

Alors, d'une part, que la Cour d'appel a constaté que figurait dans l'acte notarié portant cession du lot de copropriété litigieux à Madame Z... la mention suivant laquelle la totalité de ce lot, ce compris la cour-jardin, avait reçu l'autorisation de la copropriété d'être affectée à usage commercial ; que la Cour d'appel ne pouvait reprocher à la société Vielmon Immobilier de ne pas s'être assurée de la véracité de cette mention sans relever les raisons qu'elle aurait eu de douter de la destination des lieux telle que résultant dudit titre, qui aurait justifié de procéder à de plus amples recherches ; qu'à défaut, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil ;

Et alors, d'autre part, qu'en affirmant de façon générale et impersonnelle que toute activité de restauration rapide serait par nature bruyante, polluante et malodorante et ne pouvait être autorisée qu'en violation de l'autorisation donnée aux auteurs de Madame Z... d'affecter partie du lot litigieux à usage commercial, sans rechercher, comme elle y était invitée par les écritures d'appel de l'exposante, si cela était nécessairement le cas dans les conditions dans lesquelles cette activité avait été en l'espèce autorisée et si les plaintes du voisinage n'étaient pas en réalité justifiées par les conditions dans lesquelles ce commerce avait été exploité par la société Phil Food, la cour d'appel a de plus fort privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

Moyen annexé au présent arrêt

Moyen produit par Me Foussard, avocat aux Conseils pour la société Phil Food et M. X...

#### MOYEN DE CASSATION

L'arrêt partiellement infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QUE, le jugement ayant alloué à la Société PHIL FOOD une indemnité de 210.557,79 , il a réduit l'indemnité mise à la charge de Mme Z... à la somme de 113.690 ;

AUX MOTIFS QU'« en raison de ses torts, Mme Micheline Z... doit être tenue de réparer le préjudice ayant résulté pour la SARL PHIL FOOD de la résiliation ; que celle-ci doit être indemnisée de la valeur d'achat de son droit au bail et du montant de la commission versée à la SARL VIELMON IMMOBILIER, soit de la somme de 78.690 ; que la SARL PHIL FOOD doit encore être indemnisée du coût des travaux effectués dans le local, étant précisé que ne doivent être retenues que les améliorations immobilisées, d'un montant de 35.000 ; que c'est donc au paiement d'une somme globale de 113.690 que Mme Micheline Z... sera condamnée envers la Société PHIL FOOD ; que s'agissant d'une indemnité découlant de la résiliation du bail prononcée par le présent arrêt, les intérêts au taux légal courront à compter de ce jour (...) » (arrêt, p. 15, dernier § et p. 16, § 1er) ;

ALORS QUE, premièrement, si Mme Z... invitait les juges du second degré à écarter le principe du droit à réparation, elle ne formulait aucune demande, à titre subsidiaire, visant à obtenir une réduction de l'indemnité pour le cas où le principe de sa responsabilité serait retenu (conclusions du 13 juillet 2007) ; que la Société VIELMON IMMOBILIER, appelée en garantie par Mme Z..., si elle contestait elle aussi le principe de sa responsabilité, ne formulait aucune demande à titre subsidiaire pour contester le préjudice subi par la locataire (conclusions du 20 février 2007) ; que pas davantage M. et Mme A... (conclusions du 10 septembre 2007), Me Y... (conclusions du 25 juin 2007) et le Cabinet A.R. GRUEL (conclusions du 30 avril 2007) n'invitaient les juges du second degré à réduire l'indemnité mise à la charge de Mme Z... et allouée à la Société PHIL FOOD ; qu'en réduisant

l'indemnité allouée en première instance, quand ils n'étaient saisis d'aucune demande de ce chef, les juges du second degré ont violé les articles 4 et 562 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, deuxièmement, en minorant l'indemnité allouée par les premiers juges, et ce d'office, sans rouvrir les débats pour permettre à la Société PHIL FOOD de s'expliquer, les juges du second degré ont violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

Et ALORS QUE, troisièmement et en tout cas, en allouant une indemnité limitée à 113.690 , quand les premiers juges avaient accordé une indemnité chiffrée à 210.557,79 à la Société PHIL FOOD, sans expliquer précisément pour quelles raisons il convenait de réduire de près de moitié la réparation accordée, les juges du second degré ont à tout le moins entaché leur décision d'un défaut de base légale au regard des articles 1137 et 1147 du Code civil.

Moyen annexé au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils pour M. Y....

#### MOYEN UNIQUE DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR dit que le bail conclu entre Madame Z... et la société PHIL FOOD contrevenait au règlement de copropriété, d'avoir prononcé sa résiliation aux torts de la bailleuse, de l'avoir condamnée à payer 113.690 euros de dommages-intérêts à sa locataire et d'avoir condamné Monsieur Y... à garantir Madame Z... des condamnations prononcées contre elle au profit de la SARL PHIL FOOD à hauteur de 10.000 ;

AUX MOTIFS QUE si le principe de l'exercice d'une activité commerciale était acquis, Madame Z... était tenue par les termes de l'autorisation donnée par la copropriété et par ceux du règlement de copropriété ; que l'interdiction d'un commerce bruyant ou malodorant s'imposait à la bailleuse ; qu'elle n'aurait pas dû conclure un bail avec la société PHIL FOOD dont l'objet déclaré était toutes activités commerciales y compris la restauration rapide avec réchauffage sauf tous commerces particulièrement bruyants et malodorants ; qu'une activité de restauration rapide était incompatible avec le règlement de copropriété et le tempérament apporté par l'autorisation d'exploiter une activité commerciale, ni bruyante ni malodorante ; que l'activité de la société PHIL FOOD avait généré des nuisances sonores, ainsi que cela résultait du rapport du service d'hygiène de Saint-Germain-en-Laye ; que le bail avait été conclu en infraction avec le règlement de copropriété et que Madame Z... en était responsable ; qu'une certaine imprudence pouvait être reprochée à la société PHIL FOOD envers Monsieur et Madame A... ; que la société PHIL FOOD avait pu commettre des infractions au règlement de copropriété, la bailleuse en portait la responsabilité, ayant autorisé un changement d'activité à l'origine de nuisances sonores et olfactives ; que la résiliation devait être prononcée aux torts de Madame Z... et qu'elle devait réparer le préjudice causé par cette résiliation ;

1) ALORS QUE la Cour d'appel a constaté que la société PHIL FOOD avait pour objet toutes activités commerciales à l'exception des commerces particulièrement bruyants et malodorants, en conformité avec le règlement de copropriété et l'autorisation annexée à l'acte d'acquisition ; qu'en ayant énoncé que Madame Z... était responsable de la conclusion d'un bail en infraction avec le règlement de copropriété modifié par l'autorisation, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2) ALORS QUE le bailleur n'a pas à supporter les conséquences d'inexécutions contractuelles imputables au locataire ; que la

Cour d'appel, qui a constaté que la société PHIL FOOD avait, durant l'exécution du bail, enfreint les normes admises par le code de la santé publique en matière de nuisances sonores, ne pouvait en imputer la responsabilité à Madame Z... sans violer l'article 1184 du Code civil ;

3) ALORS QUE le locataire doit user de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ; que faute d'avoir recherché, comme elle y était invitée, si la locataire n'avait pas aussi enfreint les stipulations du bail en exerçant son activité en dehors des tranches horaires contractuellement prévues, avec une fermeture uniquement le dimanche, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1728 et 1729 du Code civil ;

4) ALORS QUE l'acte du 21 mai 1999 stipulait que le preneur s'engageait à respecter le règlement intérieur de l'immeuble, à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité du voisinage et à prendre toutes précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs et les fumées ; qu'en considérant, au vu de ces clauses, que la bailleuse devait supporter les conséquences des manquements commis par sa locataire à l'origine de nuisances à l'égard du voisinage, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil.

**Composition de la juridiction :** M. Lacabarats (président), Me Blanc, Me Foussard, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Roger et Sevaux, SCP Waquet, Farge et Hazan

**Décision attaquée :** Cour d'appel Versailles 2007-12-03 (Rejet)

Copyright 2016 - Editions Legislatives - Tous droits réservés.