

Grosses délivrées **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

aux parties le : **AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 01 JUILLET 2015

(n° , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **13/14008**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 13 Juin 2013 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 12/05484

APPELANTES

Société Immobilière d'Economie Mixte de la ville de Paris (SIEMP) prise en la personne de ses représentants légaux

29 boulevard Bourdon

75180 PARIS CEDEX 04

VILLE DE PARIS agissant par son Maire en exercice

Hôtel de ville

75004 PARIS

Représentées par Me Geneviève CARALP DELION de la SCP NORMAND & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0141,

INTIMÉE

SARL SAVOY HOTEL JAURES prise en la personne de ses représentants légaux

118-130 avenue Jean Jaurès

75171 PARIS Cedex 19

Représentée par Me Philippe LASSERRE, avocat au barreau de PARIS, toque: D0598,

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 04 Mai 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Brigitte CHOKRON, conseillère, chargée d'instruire l'affaire, laquelle a été préalablement entendue en son rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Chantal BARTHOLIN, présidente

Madame Brigitte CHOKRON, conseillère

Madame Caroline PARANT, conseillère

Greffier : lors des débats : Madame Laureline DANTZER

ARRÊT :

- contradictoire,

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile,

- signé par Madame Chantal BARTHOLIN, présidente, et par Madame Orokia OUEDRAOGO, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

Suivant acte sous seing privé du 6 juin 1974, Jeanne Delsol a donné à bail en renouvellement à la société Regnier & cie aux droits de laquelle se trouve la société Savoy Hôtel Jaurès, un immeuble sis 96, rue de Meaux et 3, rue Petit à Paris 19ème à usage d'hôtel meublé, vins et liqueurs.

Le 17 octobre 2007, la préfecture de police de Paris a émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation commerciale et prescrit diverses mesures de sécurité.

La Ville de Paris, exerçant son droit de préemption, a fait l'acquisition de l'immeuble, en novembre 2007 ; désireuse de faire réaliser un programme de construction de logements sociaux nécessitant la démolition préalable de l'immeuble existant et l'éviction de la locataire, elle a consenti à la société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris (SIEMP) un bail emphytéotique par lequel cette dernière se trouve subrogée dans ses droits de bailleuse.

Le juge de l'expropriation, compétent en vertu des articles L. 213-10 et L. 314-2 du code de l'urbanisme régissant l'éviction des locataires de locaux à usage commercial acquis par voie de préemption, a été saisi pour fixer l'indemnité d'éviction due à la société Savoy Hôtel Jaurès et a commis un expert afin de faire estimer le montant des travaux nécessaires à assurer la sécurité et la salubrité des locaux, ce montant venant réduire, aux termes de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation, la valeur d'un fonds de commerce portant sur l'exploitation d'un établissement d'hébergement.

L'expert a déposé son rapport le 22 mars 2011, constatant que les 12 mesures de sécurité prescrites par la préfecture de police avaient été d'ores et déjà réalisées, pour les dernières, relatives à l'installation électrique et au cloisonnement de la cage de l'escalier, au cours des opérations d'expertise, afin d'éviter la fermeture administrative de l'établissement.

Par arrêté du 11 avril 2011 la préfecture de police a levé l'avis défavorable précédemment émis et autorisé la poursuite de l'exploitation de l'établissement.

Le juge de l'expropriation, par jugement du 14 novembre 2011, a fixé l'indemnité d'éviction due à la société Savoy Hôtel Jaurès, à la somme de 316.383 euros, donné acte à la Ville de Paris de ce qu'elle n'entendait pas déduire de cette somme le coût des travaux de mises aux normes, décliné sa compétence pour statuer sur la demande de la société Savoy Hôtel Jaurès en remboursement du coût de ces travaux.

C'est dans ces circonstances que la société Savoy Hôtel Jaurès a assigné, le 15 mars 2012, la Ville de Paris et la SIEMP en paiement de la somme de 31.644,26 euros, en remboursement des travaux touchant les dispositions constructives de l'immeuble avec intérêts de droit à compter de l'assignation.

Par jugement contradictoire du 13 juin 2013, le tribunal de grande instance de Paris a, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- condamné in solidum la Ville de Paris et la société d'économie mixte SIEMP à payer à la société Savoy Hôtel Jaurès la somme de 31.644,26 euros correspondant au coût des travaux réalisés par celle-ci,
- condamné in solidum la Ville de Paris et la société d'économie mixte SIEMP à payer à la société Savoy Hôtel Jaurès la somme de 5.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- condamné la société d'économie mixte SIEMP aux entiers dépens.

La Ville de Paris et la société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris, ci-après la SIEMP, ont relevé appel le 10 juillet 2013 et conclu le 20 septembre 2013 à l'infirmité du jugement déféré en ce qu'il a refusé de mettre hors de cause la Ville de Paris et condamné la SIEMP et la Ville de Paris à payer à la société Savoy Hôtel Jaurès la somme de 31.644,26 euros ; elles demandent à la cour, statuant à nouveau, de mettre hors de cause la Ville de Paris eu égard aux stipulations du bail emphytéotique, de débouter la société Savoy Hôtel Jaurès de sa demande en remboursement, pour un montant de 31.644,26 euros, de travaux touchant les dispositions constructives de l'immeuble sis 96, rue de Meaux-3, rue Petit à Paris 19ème ; elles poursuivent en revanche la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a débouté la société Savoy Hôtel Jaurès de sa demande de remboursement du dépôt de garantie d'un montant de 1.219,26 euros ; elles demandent enfin la condamnation de la société Savoy Hôtel Jaurès au paiement de la somme de 5.000 euros au titre des frais irrépétibles et aux entiers dépens dont distraction .

La société Savoy Hôtel Jaurès (SARL), intimée et incidemment appelante, a conclu le 12 décembre 2013 à la confirmation du jugement dont appel sauf en ce qu'il l'a déboutée de sa demande en restitution du dépôt de garantie ; elle demande à la cour, statuant à nouveau, de condamner in solidum la Ville de Paris et la SIEMP à lui payer la somme de 1.219,59 euros au titre du dépôt de garantie avec intérêts de droit à compter du 5 novembre 2012, date de la résiliation du bail ; elle demande en outre la condamnation in solidum de la Ville de Paris et la SIEMP à lui verser la somme de 3.000 euros au titre des frais irrépétibles et aux dépens dont distraction.

SUR CE,

Sur la demande de mise hors de cause de la Ville de Paris,

La Ville de Paris maintient en cause d'appel sa demande de mise hors de cause ; elle s'appuie sur le bail emphytéotique contracté suivant acte du 11 mars 2008 sur l'ensemble immobilier du 96, rue de Meaux et 3, rue Petit, par lequel la SIEMP se trouve substituée dans les droits et obligations du bailleur et fait son affaire des procédures en cours à l'encontre des locataires encore en place dans les lieux à telle enseigne que c'est entre la SIEMP, en qualité de bailleur, et la locataire évincée société Savoy Hôtel Jaurès, qu'a été reçu par devant notaire, le 5 novembre 2012, l'acte de résiliation du bail commercial ; que seule la SIEMP a ainsi qualité et intérêt pour répondre de la demande en paiement du coût des travaux formulée par la société Savoy Hôtel Jaurès ;

Force est toutefois de constater que la délégation imparfaite contractée entre la Ville de Paris et la SIEMP ne produit d'effet qu'entre les parties au contrat et ne peut, en la cause, être opposée au créancier, l'article 1275 du code civil disposant en effet que la délégation par laquelle un débiteur donne au créancier un autre débiteur qui s'oblige envers le créancier, n'opère point de novation, si le créancier n'a expressément déclaré qu'il entendait décharger son débiteur qui a fait la délégation ;

La demande de mise hors de cause de la Ville de Paris est en conséquence mal fondée et c'est à bon droit que le tribunal l'a rejetée ;

Sur la demande en paiement des travaux,

Les appelantes rappellent que le bien loué était voué, dès son acquisition par la Ville de Paris, à la démolition en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt public de construction de logements sociaux et que la décision de la locataire de procéder aux travaux de mise aux normes administratives afin de poursuivre l'exploitation du fonds pendant la durée de la procédure devant le juge de l'expropriation relève d'un choix de gestion dont elles n'ont pas à supporter les conséquences ; elles ajoutent que selon les stipulations du bail, la locataire était en toute hypothèse tenue, par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1720 du code civil, de prendre à sa charge tous les travaux de réparation et d'entretien y compris les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil ;

Or, l'article 1719 du code civil dispose 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 et d'entretenir cette chose en état de servir pour l'usage pour lequel elle a été louée ;

S'il est possible que le contrat de location fasse supporter au preneur la charge des travaux de mise en conformité prescrits par l'autorité administrative, encore faut-il qu'il en soit ainsi convenu entre les parties par une clause expresse stipulée à cet effet, la clause générale laissant au preneur la charge de tous travaux de réparation ou d'entretien y compris ceux de l'article 606 du code civil ou encore réputant le preneur accepter de prendre les locaux dans l'état où ils se trouvent, étant insuffisante à caractériser la volonté des parties d'opérer un tel transfert des obligations du bailleur ;

En l'espèce, aucune stipulation expresse du contrat de bail ne mettait à la charge du preneur les travaux nécessaires à la mise en conformité des locaux à la réglementation applicable ; ces travaux sont par application des dispositions légales précitées à la charge du bailleur ;

Il n'est pas contesté en outre que les travaux prescrits par l'autorité administrative à la société Savoy Hôtel Jaurès le 17 octobre 2007, comprenant notamment le cloisonnement et le désenfumage de deux cages d'escalier, étaient absolument nécessaires pour permettre la poursuite de l'exploitation, dans des conditions conformes aux normes de sécurité, de l'établissement hôtelier dont la fermeture était assurée s'ils n'avaient pas été réalisés ;

S'il est constant que la société Savoy Hôtel Jaurès n'ignorait pas l'acquisition des locaux par la Ville de Paris en 2008 dans le cadre d'un projet d'utilité publique de réalisation de logements sociaux, elle ne pouvait connaître la date prévisible de son éviction alors que sa bailleuse saisissait en 2009 le juge de l'expropriation afin de faire fixer l'indemnité revenant à la locataire évincée ;

Les appelantes ne sauraient dès lors lui faire grief d'avoir fait le choix légitime et raisonnable de faire effectuer les travaux de mise en conformité sous peine de voir son établissement fermé et son fonds inexploité, de se trouver en conséquence privée de ressources jusqu'au terme de la procédure en fixation de l'indemnité d'éviction, et ce alors même que le locataire évincé tient de la loi le droit de se maintenir dans les lieux tant qu'il n'a pas perçu l'indemnité d'éviction ;

Il est constant que les travaux effectués par la locataire ont été utiles puisqu'ils ont permis la poursuite de l'exploitation et la levée de l'avis défavorable de la préfecture de police ; il apparaît au

surplus qu'ils ont été effectués pour le coût parfaitement raisonnable de 31.644,26 euros comparé à celui de 151.533 euros TTC auquel ils étaient estimés par la Ville de Paris et la SIEMP dans le cadre de la procédure devant le juge de l'expropriation auquel elles demandaient, par application de l'article 13-15 du code de l'expropriation, de déduire ce coût de l'indemnité d'éviction qui se trouvait ainsi réduite, selon leur proposition, à 43.360 euros ;

Au regard de ce dernier élément, il ne saurait davantage être reproché à la société Savoy Hôtel de n'avoir pas libéré les lieux par anticipation, dès lors qu'elle aurait été contrainte d'accepter l'offre d'indemnité de la Ville de Paris d'un montant très inférieur à celui fixé en définitive par le juge de l'expropriation ;

Enfin, s'il résulte de l'article 1144 du code civil que le créancier d'une obligation de faire ne peut procéder lui-même à l'exécution que sur autorisation judiciaire, il en est différemment en cas d'urgence, sauf pour le juge de régler a posteriori les droits et obligations des parties ; en l'espèce les travaux de mise en conformité aux règles de sécurité imposées aux établissements recevant du public ont été effectués sur injonction administrative et sous peine de fermeture de l'établissement et revêtaient ainsi, manifestement, un caractère d'urgence ; il ne saurait dès lors être fait grief à la locataire de les avoir réalisés alors même que la bailleuse, qui n'ignorait pas l'avis défavorable de la préfecture de police, n'a jamais proposé de les prendre à sa charge, outre qu'elle n'a pas davantage exprimé la moindre réserve quand la locataire les a entrepris ;

La demande de la société Savoy Hôtel Jaurès en remboursement de travaux à la charge du bailleur et dont elle a avancé les frais est dès lors fondée et le jugement dont appel mérite confirmation en ce qu'il y a fait droit ;

Sur la demande en restitution du dépôt de garantie,

Il est constant que le dépôt de garantie, d'un montant de 1.219,59 euros, ainsi qu'il est indiqué à l'acte de résiliation du bail du 5 novembre 2012, n'a pas été restitué à la locataire à laquelle il a été opposé que, selon l'acte de cession de l'immeuble intervenu entre les consorts Delsol et la Ville de Paris les 23 et 26 novembre 2007, les vendeurs s'obligeaient à rembourser au preneur toute somme détenue au titre du dépôt de garantie et déchargeaient la Ville de Paris de toute responsabilité à cet égard ;

La société Savoy Hôtel Jaurès fait valoir à juste titre qu'une telle disposition convenue entre les parties ne lui est pas opposable, qu'elle est en droit de réclamer la restitution du dépôt à sa bailleuse à la date de son éviction des lieux loués, à savoir la Ville de Paris, et qu'elle n'avait en 2007 aucune raison de demander aux consorts Delsol le paiement du dépôt de garantie alors que la résiliation du bail et son départ des lieux ne sont intervenus qu'en novembre et décembre 2012 ;

Le jugement sera réformé en ce qu'il a débouté la société Savoy Hôtel Jaurès de cette demande ;

La Ville de Paris sera condamnée au paiement du dépôt de garantie, in solidum avec la SIEMP, ainsi qu'il est demandé par la société Savoy Hôtel Jaurès, la SIEMP ne contestant pas sa solidarité ;

Cette condamnation sera assortie des intérêts légaux à compter du 5 novembre 2012 date de la résiliation du bail ;

L'équité ne commande pas d'allouer une indemnité complémentaire à l'intimée en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement dont appel sauf en ce qu'il rejette la demande en restitution du dépôt de garantie,

Statuant à nouveau du chef réformé,

Condamne in solidum la Ville de Paris et la SIEMP à payer à la société Savoy Hôtel Jaurès la somme de 1.219,59 euros au titre du dépôt de garantie avec intérêts au taux légal à compter du 5 novembre 2012,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

Condamne in solidum la Ville de Paris et la SIEMP aux dépens de l'appel qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE