RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 19 novembre 2015, 14-24.612, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 14-24.612
ECLI:FR:CCASS:2015:C301261
Publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du jeudi 19 novembre 2015

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 04 juin 2014

Président
M. Chauvin

Avocat général
Mme Guilguet-Pauthe

Rapporteur
Mme Andrich

Avocat(s)
SCP Barthélemy, Matuchansky, Vexliard et Poupot, SCP Boulloche

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1719 du code civil ;

Attendu que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de faire jouir paisiblement de la chose louée le preneur pendant la durée du bail ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 juin 2014), que la société Neolog est locataire de locaux appartenant à la société civile immobilière Entre Meurthe et Brot (la SCI) ; que la SCI a entrepris en 2007 des travaux de remplacement de la toiture de

l'immeuble composée de plaques de fibrociment contenant de l'amiante dont elle a confié la réalisation à la société Coanus ; qu'à la demande de condamnation en paiement d'un arriéré de loyers d'avril et mai 2008, la locataire a opposé qu'elle avait été contrainte, en avril 2008, d'évacuer son personnel qui n'a pu réintégrer les locaux que le 1er juin 2008 après levée des réserves le 30 mai 2008, en raison d'un risque de propagation d'amiante identifié par l'inspection du travail dans ses lettres des 7 et 11 avril 2008 ;

Attendu que, pour écarter l'exception de non-exécution opposée par la locataire, l'arrêt retient que les prélèvements d'air, effectués le jour-même de la visite du contrôleur du travail, se sont révélés négatifs, qu'il ne ressort d'aucune des deux lettres précitées qu'il ait été signifié à l'employeur, dans les formes appropriées des mesures contraignantes telles que l'évacuation des locaux ou l'arrêt temporaire d'activité, que la société Coanus, professionnel qualifié pour le traitement amiante, a adressé dès le 15 avril 2008 une réponse motivée au contrôleur du travail qui ne s'est plus manifesté par la suite et que la société Neolog, qui a fait choix d'évacuer sans délais les locaux donnés à bail alors qu'elle n'y était pas contrainte par une décision administrative, ne démontre pas la faute du bailleur ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que, le 11 avril 2008, l'inspecteur du travail, connaissance prise des résultats négatifs de prélèvements, soulignait l'impossibilité d'affirmer que la poursuite des travaux dans les conditions constatées ne présentait aucun risque pour les salariés, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ses dispositions condamnant la société Neolog à payer à la SCI Entre Meurthe et Brot la somme de 30 462,19 euros, majorée des intérêts au taux légal à compter du 2 mai 2008, intérêts capitalisés dans les termes de l'article 1154 du code civil, et déboutant la société Neolog de ses demandes à l'encontre de la SCI Entre Meurthe et Brot, l'arrêt rendu le 4 juin 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles ;

Condamne la société Entre Meurthe et Brot aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Entre Meurthe et Brot à payer la somme de 3 000 euros à la société Neolog ; rejette la demande de la société AME ;

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 dix-neuf novembre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Barthélemy, Matuchansky, Vexliard et Poupot, avocat aux Conseils, pour la société Neolog

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la société Neolog à payer à la SCI Entre Meurthe et Brot la somme de 30.462,19 euros TTC, majorée des intérêts au taux légal à compter du 2 mai 2008, intérêts capitalisés dans les termes de l'article 1154 du code civil et d'avoir débouté la société Neolog de ses demandes à l'encontre de la SCI Entre Meurthe et Brot ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la société Neolog soutient à titre principal que la SCI Entre Meurthe et Brot a commis une faute en ne lui assurant pas la jouissance paisible des locaux ni leur entretien pour servir à leur usage, en violation de l'article 1719 du code civil et des articles 5 et 33 du contrat de bail, du fait de l'exposition de ses salariés au risque de propagation de l'amiante ; qu'elle fait valoir que les risques de propagation d'amiante ont été identifiés par l'inspection du travail dans ses courriers des 7 et 11 avril 2008, tant durant le déroulement normal des travaux qu'en cas d'accidents pendant ceux-ci, que

la SCI Entre Meurthe et Brot n'a pas pris les mesures raisonnables pour l'écarter, que le risque avéré de propagation l'a obligée à s'assurer de la sécurité de ses salariés, étant tenue en tant qu'employeur d'une obligation à cet égard dont le non-respect est sanctionnable pénalement, qu'il importe peu que la pollution ne soit pas survenue dès lors qu'il en existait le risque, que les exigences de l'inspection du travail, dont les juridictions civiles n'ont pas à apprécier le caractère contraignant et qui sont sans formalisme particulier, l'ont conduite à évacuer les lieux, par la faute de la SCI Entre Meurthe et Brot ; Qu'elle ajoute que la SCI Entre Meurthe et Brot a commis une faute de surveillance des prestataires qu'elle a engagés pour réaliser les travaux sous sa responsabilité, qu'elle ne démontre par ailleurs pas que la réponse de l'administration était erronée, qu'elle ne prouve pas avoir démontré à l'inspecteur du travail que l'obligation de confinement n'était pas applicable, ni avoir soumis le point de savoir si le dispositif mis en place était adapté, à la société Bureau Veritas, au maître d'oeuvre ou à un tiers indépendant ; qu'elle soutient que la SCI Entre Meurthe et Brot n'est pas fondée à lui opposer l'article 5 du contrat de bail dont elle dénature le sens puisqu'elle était seule en mesure de mettre le bâtiment en conformité avec les exigences de l'administration, qu'elle ne démontre ni aujourd'hui ni au moment des faits que la réglementation avait été correctement respectée, qu'elle n'a entrepris aucune démarche auprès de l'inspection du travail, que par ailleurs le préjudice étant né du risque de propagation d'amiante et non de l'injonction administrative, les dispositions de l'article 1725 du code civil ne sont pas applicables, que les éléments de la force majeure invoquée ne sont pas réunis, l'intervention de l'inspection du travail n'étant pas imprévisible, ni irrésistible ; qu'elle conteste être en quoi que ce soit à l'origine de son propre préjudice et indique notamment avoir régulièrement informé le CHSCT en temps utile ; mais considérant que si à la suite de la visite sur site du contrôleur du travail le 4 avril 2008, celui-ci a formulé des observations et demandes tant par lettre adressée à la société Neolog le jour même que par celle adressée le 7 avril 2008 à la société Coanus, il ne ressort d'aucune de ces deux lettres ni même du courriel du 11 avril 2008 adressé à la société Neolog connaissance prise des résultats négatifs des prélèvements d'air, qu'il ait été signifié à l'employeur, dans les formes appropriées, réglementairement définies en cas de danger grave ou imminent et de situation dangereuse, de mesures contraignantes telle que l'évacuation des locaux ou l'arrêt temporaire d'activité ; Considérant que la société Neolog ne peut dès lors prétendre que les exigences du contrôleur du travail l'auraient contrainte, sans mise en demeure formellement inexistante en l'espèce ni respect du formalisme réglementaire, à retirer immédiatement ses employés des lieux alors même que son bailleur, maître d'ouvrage, et l'entreprise Coanus, en charge des travaux, lui avaient fait part de leurs désaccords sur la réalité du risque allégué par le contrôleur du travail et avaient fourni les éléments permettant de répondre aux observations et critiques de celui-ci ; Considérant qu'elle ne peut par ailleurs reprocher à la SCI Entre Meurthe et Brot une faute de surveillance des travaux motifs pris d'une réponse trop tardive, insuffisante et inappropriée au contrôleur du travail alors que les prélèvements d'air, qui se sont révélés négatifs, ont été effectués le jour même de la visite de ce contrôleur et que la société Coanus, professionnel qualifié pour le traitement amiante, a adressé dès le 15 avril 2008 une réponse motivée au contrôleur du travail qui ne s'est plus manifesté par la suite ; Considérant que la société Neolog ne peut davantage soutenir que la SCI Entre Meurthe et Brot a commis une faute en ne lui assurant pas la jouissance paisible des locaux en violation des articles 1719 du code civil, 5 et 33 du bail du fait de l'exposition de ses salariés au risque de propagation de l'amiante et que les mesures mises en place n'étaient pas suffisantes pour permettre une activité salariée pendant la durée des travaux ; qu'en effet, la société Neolog, sur laquelle pèse la preuve de la charge de la faute qu'elle allègue, n'établit pas l'existence du risque de propagation de l'amiante ; qu'aucune des analyses effectuées n'a montré l'existence d'un tel risque ; que la réponse motivée, détaillant les mesures prises et justifiant du respect de la réglementation, adressée le 15 avril 2008 par la société Coanus au contrôleur du travail n'a pas appelé la moindre observation de la part de celui-ci ni a fortiori n'a pas été suivi d'une mise en demeure ou de l'établissement d'un procès-verbal d'infraction ; Considérant que la société Neolog qui a fait choix d'évacuer sans délais les locaux donnés à bail alors qu'elle n'y était pas contrainte par une décision administrative, ne démontre pas la faute du bailleur ; que le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il l'a déboutée de ses demandes et condamnée à payer le montant des loyers retenus par elle, avec intérêts au taux légal et capitalisation des intérêts ; Considérant qu'à titre subsidiaire, la société Neolog demande que la responsabilité des sociétés Ame et Coanus soit retenue en raison des fautes commises par ces sociétés en mettant en place un dispositif de sécurité insuffisant ; qu'elle conteste le moyen d'irrecevabilité de la demande soulevé en réplique par la société AME, faisant valoir que sa demande nouvelle est recevable en ce qu'elle tend à atténuer les prétentions de la SCI Entre Meurthe et Brot ; Considérant cependant que la société Neolog n'a formé aucune demande à l'encontre de la société Ame en première instance ; que sa demande nouvelle à l'encontre de celle-ci est irrecevable par application de l'article 564 du code de procédure civile ; Considérant par ailleurs, qu'aucune faute n'étant démontrée à l'encontre de la SCI Entre Meurthe et Brot, maître d'ouvrage, la société Neolog est mal fondée à rechercher la responsabilité de l'entreprise Coanus dont elle n'établit pas la faute dans l'exécution de son marché ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE les pièces produites et les débats ont mis en évidence qu'à aucun moment une pollution par dissémination d'amiante n'est survenue sur le chantier, la société Néolog ne prouve pas, ni même n'allègue, d'une faute autre de la SCI Entre Meurthe et Brot dans l'exécution de ses obligations au titre du bail, l'inspection du travail n'a pas mis en oeuvre le formalisme étroit rendant exécutable et opposable à quiconque une éventuelle décision ordonnant l'évacuation des locaux ; dès lors que la créance de loyers de la SCI Entre Meurthe et Brot est certaine, liquide et exigible, si l'on peut comprendre la légitimité des raisons personnelles et internes de la société Néolog, celle-ci est mal fondée à demander à la SCI Entre Meurthe et Brot la réparation des éventuelles conséquences dommageables de sa décision unilatérale d'évacuation des locaux ; le tribunal condamnera la société Néolog à payer à la SCI la somme de 30.462, 19 euros TTC au titre des loyers d'avril et mai 2008, somme majorée d'intérêts au taux légal à compter du 2 mai 2008, date de réception de la mise en demeure, intérêts capitalisés dans les termes de l'article 1154 du code civil, déboutant pour le surplus; il déboutera la société Néolog de ses demandes à l'encontre de la SCI Meurthe et Brot ;

ALORS, D'UNE PART, 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, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;qu'il ressort des constatations de la cour d'appel qu'à la suite d'une visite sur les lieux loués par la société Neolog à la SCI Entre Meurthe et Brot, le contrôleur du travail avait, par lettre du 4 avril 2008, indiqué à la société Neolog que, de manière générale, tous les organismes préventeurs préconisaient l'évacuation totale des locaux pendant les opérations de désamiantage et qu'il ne lui était pas possible de continuer à faire travailler son personnel dans les conditions constatées tant que le niveau d'exposition des salariés n'était pas connu de façon certaine et, qu'en réponse à son interrogation sur la possibilité de réaffecter ses salariés à leurs postes de travail, compte tenu des résultats négatifs des prélèvements d'air effectués, le contrôleur du travail lui avait répondu, le 11 avril 2008, qu'il était impossible d'affirmer que la poursuite des travaux dans les conditions constatées ne présentait aucun risque pour les salariés, un incident pouvant survenir à tout moment, ce qui avait conduit la société Neolog à évacuer les lieux du fait de l'exposition de ses salariés au risque de propagation de l'amiante ; qu'en retenant néanmoins que la société Neolog n'avait pas subi un trouble de jouissance du fait des travaux de remplacement de la toiture de l'immeuble par la SCI Entre Meurthe et Brot, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations et a violé l'article 1719 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE la société Neolog soutenait que l'inspection du travail, dans ses courriers des 7 et 11 avril 2008, avait identifié les risques de propagation d'amiante, retenu que les tests effectués le 4 avril 2008 ne présentaient qu'une ¿photographie' de la situation à un moment précis, que ces résultats ne préjugeaient en rien du niveau d'exposition à l'amiante à venir des salariés, en fonction de l'évolution des travaux, l'avait mise en garde et lui avait imposé, de manière contraignante, des exigences qui l'avaient conduite à réagir immédiatement et à évacuer les lieux pour assurer la sécurité de ses salariés, ce dont il résultait qu'elle avait subi un trouble de jouissance ; qu'en se fondant, pour débouter la société Neolog de ses demandes, sur la circonstance que la société Neolog avait retiré ses employés des locaux cependant que l'inspecteur du travail ne lui avait pas signifié, dans les formes appropriées, réglementairement définies, une mesure d'évacuation des locaux, la cour d'appel qui a statué par un motif inopérant, impropre à écarter l'existence d'un trouble de jouissance subi par la société Neolog, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1719 du code civil ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QUE la société Neolog faisait valoir qu'elle était tenue à une obligation de sécurité de résultat à l'égard de ses salariés qui l'obligeait à mettre en oeuvre toutes les mesures nécessaires pour éviter tout risque pour ses employés et à laquelle elle aurait manqué si elle ne les avait pas soustrait à ce risque d'amiante qui était avéré, peu important qu'il n'y ait pas eu dissémination effective d'amiante dès lors que l'exposition du personnel de la société à ce risque d'amiante existait ; qu'en affirmant, pour écarter l'existence du trouble de jouissance subi par la société Neolog, que celle-ci n'établissait pas l'existence du risque de propagation de l'amiante et qu'aucune des analyses effectuées n'avait montré l'existence d'un tel risque, tout en constatant que l'inspecteur du travail lui avait répondu, le 11 avril 2008, qu'il était impossible d'affirmer que la poursuite des travaux dans les conditions constatées ne présentait aucun risque pour les salariés, un incident pouvant survenir à tout moment, la cour d'appel a violé l'article 1719 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2015:C301261

Analyse

Publication : Bulletin 2016, n° 840, 3e Civ., n° 495

Titrages et résumés

Textes appliqués