

**CAA de LYON, 4ème chambre, 24/06/2021, 19LY03369, Inédit au recueil Lebon**

CAA de LYON - 4ème chambre

Lecture du jeudi 24 juin 2021

N° 19LY03369

Inédit au recueil Lebon

Président  
Mme MICHELRapporteur public  
M. SAVOURERapporteur  
M. Christophe RIVIEREAvocat(s)  
MAURY

## Texte intégral

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure

La SCI du Nivernais a demandé au tribunal administratif de Dijon d'annuler l'opposition à tiers détenteur émise le 6 juin 2018 par la trésorerie de Cosne-Cours-sur-Loire pour le recouvrement de la somme de 27 093,64 euros correspondant au montant des travaux de réparation de deux portes et de volets de locaux mis à disposition du centre hospitalier de Cosne-Cours-sur-Loire et d'ordonner au centre hospitalier de rembourser la somme perçue.

Par un jugement n° 1801912 du 28 juin 2019, ce tribunal a fait droit à sa demande.  
Procédure devant la cour

Par une requête enregistrée le 29 août 2019, le centre hospitalier de Cosne-Cours-sur-Loire, représenté par Me B..., demande à la cour :

- 1°) d'annuler ce jugement ;
- 2°) de rejeter la demande de la SCI du Nivernais ;
- 3°) de mettre à la charge de la SCI du Nivernais la somme de 2 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- les réparations de la porte d'entrée du service des urgences, de la motorisation de la porte du garage du SMUR et des volets ne sont pas, du fait de leur importance, des travaux d'entretien courant et de menues réparations au sens de la liste annexée au décret n° 87-712 du 26 août 1987 ;
- ces réparations ne sont pas liées à l'usage normal des locaux et équipements loués ;
- sa créance résulte des stipulations de l'article 7.2.1 de la convention de mise à disposition des locaux.

Par un mémoire enregistré le 18 novembre 2019, la SCI du Nivernais, représentée par Me A..., conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 3 500 euros soit mise à la charge du centre hospitalier de Cosne-Cours-sur-Loire au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle fait valoir que :

- le décret du 26 août 1987 inclut le remplacement des portes et des stores dans les réparations locatives ;
- le remplacement des portes et volets roulants en cause résulte de l'usage normal des locaux et relève des charges imputables au locataire ;
- les dégradations ou dysfonctionnements allégués sont la conséquence d'un défaut d'entretien par le centre hospitalier qui n'établit pas qu'ils affecteraient des locaux communs ;
- les locaux mis à disposition n'étaient pas dans un état de délabrement avancé, ni vétustes, alors qu'elle a réalisé d'importants travaux de rénovation entre 2010 et 2011.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code civil ;
- la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- le décret n°87-712 du 26 août 1987 ;
- le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. C... ;
- et les conclusions de M. Savouré, rapporteur public.

Considérant ce qui suit :

1. Par une convention du 16 avril 2010, la SCI du Nivernais, détenue par la société Kapa Santé, a mis à disposition du centre hospitalier de Cosne-Cours-sur-Loire pour une durée de trente ans le deuxième étage de la clinique de Nohain ainsi qu'un bâtiment satellite, dont la société Kapa Santé est propriétaire, pour les besoins du service public hospitalier sur le territoire de la commune de Cosne-Cours-sur-Loire, moyennant un loyer annuel et, pendant une durée de quinze ans, une indemnité annuelle d'aménagement. L'entrée dans les lieux de l'établissement hospitalier est intervenue le 9 décembre 2011. Le 14 décembre 2017, le comptable public de la trésorerie de Cosne-Cours-sur-Loire, à la demande du centre hospitalier de Cosne-Cours-sur-Loire, a émis un titre exécutoire d'un montant de 27 093,64 euros pour le remboursement des travaux réparatoires de deux portes et de volets roulants. A la demande de la SCI du Nivernais, le tribunal administratif de Dijon, par un jugement du 28 juin 2019, a annulé l'opposition à tiers détenteur émise le 6 juin 2018 par la trésorerie de Cosne-Cours-sur-Loire pour le recouvrement de la somme de 27 093,64 euros et a prescrit au centre hospitalier de Cosne-Cours-sur-Loire de procéder au remboursement à la SCI du Nivernais de la somme de 27 093,64 euros dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.

2. Aux termes de l'article 606 du code civil : " Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. / Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. / Toutes les autres réparations sont d'entretien. ". Aux termes de l'article 1754 de ce code : " Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux (...) ". En vertu de l'article 1755 du même code, les travaux rendus nécessaires par la vétusté incombent au bailleur.

3. Aux termes de l'article 1er du décret du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives, applicable au contrat en litige : " Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privé. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret. ". En vertu du II de la liste annexée à ce décret, sont au nombre des réparations locatives, en ce qui concerne les portes et fenêtres, le graissage des gonds, paumelles et charnières, les menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes et le remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes et, s'agissant des dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies, le graissage et le remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

4. La convention de mise à disposition des locaux stipule que le centre hospitalier de Cosne-Cours-sur-Loire s'engage à réaliser à ses frais les réparations d'entretien des locaux au sens du décret du 26 août 1987 et que de son côté le bailleur s'oblige à procéder à ses frais aux grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil. Les stipulations de la convention ne transfèrent pas au preneur la charge des travaux rendus nécessaires par la vétusté.

5. Le directeur du centre hospitalier de Cosne-Cours-sur-Loire a demandé à la société Kapa Santé à plusieurs reprises et avant même l'entrée dans les lieux de remédier aux pannes récurrentes et aux dysfonctionnements de la porte du garage du service mobile d'urgence et de réanimation (SMUR), de la porte principale d'entrée donnant accès au service des urgences et de volets roulants de chambres du service de médecine. Il résulte des courriers et du procès-verbal de constat d'huissier produits par le centre hospitalier que le système de verrouillage de la porte d'entrée du service des urgences était cassée à l'arrivée du centre hospitalier dans les lieux, que les volets roulants de cinq chambres du service de médecine, qui étaient déjà dans un état d'usage avancé avant la mise à disposition des locaux, étaient définitivement bloqués en 2012 et que le moteur de la porte du garage du SMUR qui ne fonctionnait plus en 2015, était souvent en panne dès son installation en 2011. Au regard de la vétusté de ces éléments d'équipement ou de leur défectuosité initiale, c'est sans pertinence que la SCI du Nivernais fait valoir que leurs défaillances seraient dues à un défaut d'entretien du locataire. C'est dès lors à juste titre que le centre hospitalier a demandé à la société Kapa Santé à être remboursé du coût de leur réparation.

6. Il résulte de ce qui précède et en l'absence de contestation de la SCI du Nivernais sur les autres postes détaillés dans les factures sur le fondement desquelles a été émis le titre exécutoire à l'origine de l'opposition à tiers détenteur litigieuse, que le centre hospitalier de Cosne-Cours-sur-Loire est fondé à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Dijon a annulé cette opposition et lui a prescrit de procéder au remboursement à la SCI du Nivernais de la somme de 27 093,64 euros et à demander l'annulation de ce jugement.

7. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la SCI du Nivernais la somme de 2 000 euros à verser au centre hospitalier de Cosne-Cours-sur-Loire au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ces dispositions font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge du centre hospitalier qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante.

DÉCIDE :

Article 1er : Le jugement n° 1801912 du 28 juin 2019 du tribunal administratif de Dijon est annulé.

Article 2 : La demande présentée par la SCI du Nivernais devant le tribunal administratif de Dijon est rejetée.

Article 3 : La SCI du Nivernais versera au centre hospitalier de Cosne-Cours-sur-Loire la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par la SCI du Nivernais au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent arrêt sera notifié au centre hospitalier de Cosne-Cours-sur-Loire et à la SCI du Nivernais.

Délibéré après l'audience du 3 juin 2021, à laquelle siégeaient :

Mme Michel, présidente,

Mme D..., première conseillère,

M. C..., premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 24 juin 2021.

2

N° 19LY03369

Analyse

▼ Abstrats

