

Le : 09/01/2013

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 19 décembre 2012

N° de pourvoi: 11-26.076

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Thouin-Palat et Boucard, SCP de Nervo et Poupet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, (Rennes, 25 mai 2011), qu'un incendie ayant endommagé les locaux donnés à bail commercial à la société Christien vêtements Cariou par la société Le Corre-Flochlay, celle-ci a assigné sa locataire en constatation de la résiliation de plein droit du bail ;

Attendu que la société Le Corre-Flochlay fait grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ qu'il y a perte du bien donné à bail, au sens de l'article 1722 du code civil, lorsque celui-ci est devenu impropre à sa destination ; qu'en l'espèce le bail avait été conclu en vue de l'exploitation commerciale des locaux ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans rechercher comme elle y était invitée, si l'exploitation commerciale du local donné à bail n'était pas impossible à la suite de l'incendie du 14 mars 2009, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1722 du code civil ;

2°/ que c'est à la date du sinistre que doit être examinée la possibilité d'user de la chose louée conformément à sa destination ; qu'en se fondant sur le motif inopérant selon lequel les experts d'assurance et l'architecte avaient estimé la reconstruction possible, celle-ci ayant été exécutée, de sorte qu'il n'existerait pas d'impossibilité d'user de la chose conformément à sa destination, la cour d'appel qui ne s'est pas placée à la date du

sinistre, a encore privé sa décision de base légale au regard de l'article 1722 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que les locaux n'avaient pas été entièrement détruits par l'incendie, relevé que les experts d'assurance et un architecte avaient estimé leur reconstruction possible et retenu que les travaux de reconstruction avaient été réalisés pour un coût n'excédant pas le prix de la chose louée, la cour d'appel, qui pouvait prendre en compte des éléments postérieurs au sinistre, en a déduit à bon droit qu'il n'existait pas, à la suite du sinistre, d'impossibilité absolue et définitive d'user de la chose louée conformément à sa destination de nature à entraîner la résiliation de plein droit du bail ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Le Corre-Flochlay aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Le Corre-Flochlay à payer à la société Christien vêtements Cariou la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Le Corre-Flochlay ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour la société Le Corre-Flochlay

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR débouté la société Le Corre Flochlay, bailleuse, de sa demande en résiliation d'un bail pour cause de destruction par un incendie ;

AUX MOTIFS QUE : « l'article 1722 du code civil dispose que si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail ; que dans l'un et l'autre cas il n'y a lieu à aucun dédommagement ; Considérant qu'en l'espèce il n'est pas contesté que les locaux n'ont pas été entièrement détruits par l'incendie puisque la partie du commerce abritée sous la verrière est restée intacte ; Considérant que la chose est réputée totalement détruite lorsqu'il y a impossibilité absolue et définitive d'user de la chose louée conformément à sa destination ou nécessité d'effectuer des travaux dont le coût excède la

valeur de cette chose ; Qu'en l'espèce les experts d'assurance et l'architecte ont estimé la reconstruction possible et qu'elle a au demeurant été exécutée de sorte qu'il n'existe pas d'impossibilité absolue et définitive d'user de la chose louée conformément à sa destination ; Qu'il appartient au bailleur qui demande la résiliation du bail pour destruction totale de la chose louée d'apporter la preuve que le coût des travaux est supérieur à la valeur des biens loués ; Qu'il résulte de la pièce 23 du bailleur qu'il estime les travaux afférents au magasin à 352.229 euros ; Que l'attestation de Me X..., notaire, évalue le rez-de-chaussée et le premier étage à 370.000 euros compte tenu de leur très faible rentabilité au niveau des loyers et de la nature même du bail qui est commercial, ce qui correspond à dix fois le prix du loyer annuel dont il convient de rappeler que le bailleur l'avait estimé à 68.000 euros le 13 juin 2008 ; Qu'en tout état de cause le coût des travaux n'excède pas le prix de la chose ; Considérant en conséquence que la SCI Le Corre Flochlay doit être déboutée de sa demande de résiliation de bail de plein droit » ;

ALORS 1°) QUE : il y a perte du bien donné à bail, au sens de l'article 1722 du code civil, lorsque celui-ci est devenu impropre à sa destination ; qu'en l'espèce le bail avait été conclu en vue de l'exploitation commerciale des locaux ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans rechercher comme elle y était invitée (cf. conclusions, p. 8 et s.), si l'exploitation commerciale du local donné à bail n'était pas impossible à la suite de l'incendie du 14 mars 2009, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1722 du code civil ;

ALORS 2°) QUE : c'est à la date du sinistre que doit être examinée la possibilité d'user de la chose louée conformément à sa destination ; qu'en se fondant sur le motif inopérant selon lequel les experts d'assurance et l'architecte avaient estimé la reconstruction possible, celle-ci ayant été exécutée, de sorte qu'il n'existerait pas d'impossibilité d'user de la chose conformément à sa destination, la cour d'appel qui ne s'est pas placée à la date du sinistre, a encore privé sa décision de base légale au regard de l'article 1722 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 25 mai 2011