

**Arrêt n° 1608 du 19 décembre 2012 (11-23.541) - Cour de cassation -
Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2012:C301608**

Rejet

Demandeur (s) : Société Agneaux distribution

Défendeur(s) : Société Go Direct

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 23 juin 2011), que, par acte du 5 juillet 1989, la société Agneaux distribution (la société Agneaux) a donné à bail à la société Centre technique du cheveu (la société CTC), devenue la société Go Direct, un local à usage de salon de coiffure dans une galerie commerciale dans laquelle était aussi installé un hypermarché ; qu'un nouveau centre commercial, dans lequel l'hypermarché et les autres boutiques ont déménagé, a été construit, et la société CTC est restée seule commerçante dans l'ancienne galerie commerciale ; qu'elle a alors assigné la société Agneaux en résiliation du bail à ses torts et en paiement de diverses sommes ;

Attendu que la société Agneaux fait grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que le bailleur est seulement tenu, en l'absence de stipulation particulière du contrat de bail, d'assurer la délivrance, l'entretien et la jouissance de la chose louée, sans être tenu de maintenir au preneur un environnement commercial favorable ; qu'en retenant, pour prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs de la société Agneaux distribution, que l'abandon du centre commercial qui avait entraîné un dépérissement général de l'immeuble avait entraîné une modification définitive de la chose louée, sans constater que le bail imposait au bailleur une obligation particulière liée à l'existence de la galerie marchande ou qu'il conférait à la société preneuse un droit de jouissance sur les galeries intérieures du centre commercial, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1723 du code civil ;

2°/ que de la même façon, en relevant encore que la suppression de l'accès aux toilettes du centre commercial constituait une modification définitive et défavorable de la chose louée, sans constater que le bail conférait à la société Technique du cheveu la jouissance de ces toilettes, la cour d'appel a de nouveau privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1723 du code civil ;

3°/ qu'en retenant encore que même si la société Agneaux distribution avait laissé libre accès à une dizaine de places de stationnement aux abords du magasin exploité par la société preneuse, la présence de levée de terre et de gravats étaient de nature à faire renoncer la clientèle, sans constater que la société Agneaux Distribution s'était engagée assurer à la société preneuse un environnement commercial favorable ou que le nombre de places de stationnement laissées à sa disposition était insuffisant pour l'exploitation de son fonds de

commerce, la cour d'appel a, de nouveau, privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1723 du code civil ;

Mais attendu que le bailleur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire étant tenu d'entretenir les parties communes du centre, accessoires nécessaires à l'usage de la chose louée, la cour d'appel, qui a relevé un dépérissement général de l'immeuble, la suppression de l'accès aux toilettes WC du centre et l'existence de gravats et de levées de terre empêchant le libre accès au parking, en a justement déduit un manquement grave du bailleur à ses obligations légales et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Terrier

Rapporteur : Mme Proust, conseiller référendaire

Avocat général : Mme Guilguet-Pauthe

Avocat(s) : Me Foussard ; SCP Piwnica et Molinié
