

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 19 novembre 2014

N° de pourvoi: 12-27.061

ECLI:FR:CCASS:2014:C301397

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

Me Haas, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 20 juin 2012), que par acte du 1er février 2005, Mme X... a acquis un fonds de commerce de boucherie, exploité dans un local, propriété de M. et Mme Y... et de leur fille (les consorts Y...), en vertu d'un bail commercial du 19 février 1988 ; que le 2 mars 2007, un feu s'est déclaré dans le conduit de la chaudière à gaz du local ; que les bailleurs ont remplacé le système de chauffage et de production d'eau chaude au gaz par un système électrique ; que Mme X... les a assignés en paiement du coût de l'installation à neuf d'une chaudière au gaz et en indemnisation de sa surconsommation d'électricité et de ses pertes d'exploitation du fait des travaux à intervenir ; Sur le premier moyen :

Attendu que les consorts Y... font grief à l'arrêt de les condamner à payer à Mme X... une certaine somme au titre du coût de l'installation d'une chaudière et de la surconsommation d'électricité, alors, selon le moyen :

1°/ que l'expert, dans son rapport du 2 février 2009, se bornait à constater en l'état, « l'absence de chauffage efficace des locaux loués et l'absence de préparation d'eau chaude suffisante pour la fabrication de la charcuterie rendant les locaux impropres à l'usage auquel ils sont destinés », sans relever l'impossibilité d'installer un chauffage électrique efficace ; qu'en estimant dès lors, que selon l'expert, l'installation électrique n'est pas propre à assurer le chauffage des locaux et le chauffage de l'eau, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du rapport d'expertise et violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ que le bailleur est seulement tenu envers le preneur d'entretenir la chose louée en bon état de servir à l'usage pour lequel elle est destinée et à lui assurer une jouissance paisible du logement ; que dès lors qu'il satisfait à ces obligations, le bailleur ne peut être contraint de se soumettre aux choix de son locataire ; qu'en conséquence, en présence d'un système de chauffage devenu dangereux et ne permettant plus au locataire de jouir paisiblement des lieux loués, le bailleur est dans l'obligation de changer l'installation de chauffage, mais dispose d'une option entre l'installation d'un chauffage électrique et l'installation d'un chauffage au gaz ; qu'en décidant néanmoins, que les consorts Y..., bailleurs, devaient réparer les conséquences du dommage subi par Mme X..., preneur, en remplaçant la chaudière défectueuse par une chaudière ventouse à gaz préconisée par l'expert, aux motifs propres et adoptés, que l'installation électrique ne correspondait pas aux besoins de la locataire ni à la destination du fonds, sans constater l'impossibilité d'une remise en état de l'installation électrique existante afin de la rendre conforme à la destination du fonds, la cour d'appel a imposé aux bailleurs une installation par chauffage au gaz contre leur gré et ainsi violé les articles 544, 1719 et 1720 du code civil ;

3°/ qu'aucune clause du bail ne faisait état d'un chauffage au gaz, plutôt que d'une chaudière électrique un élément surabondant du contrat ; qu'en relevant néanmoins, par motifs adoptés du jugement, que le passage d'une installation fonctionnant au gaz à une installation électrique modifiait les termes du contrat, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, par une interprétation souveraine de la commune intention des parties, que le bail avait été conclu au regard notamment de la consistance des locaux, des éléments d'équipements de ces locaux, et du montant du loyer correspondant et que l'installation de chauffage desdits locaux et de la production d'eau chaude, nécessaire aux activités de boucherie exercées, figurait au nombre des éléments décisionnels du contrat et des conditions économiques dans lesquelles le preneur exerçait sa profession et constaté, sans dénaturation, que l'expertise révélait que l'installation électrique actuelle ne correspondait pas aux besoins de la locataire ni à la destination du fonds, étant impropre à assurer le chauffage des locaux et le chauffage de l'eau et que ce type d'installation revenait plus cher que le gaz naturel, la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé la perte d'un avantage que le preneur tenait du bail, en a exactement déduit que Mme X... était fondée à réclamer une nouvelle installation du même type que la précédente et que les bailleurs devaient l'indemniser du surcoût de la consommation électrique entraîné par la substitution d'une installation de chauffage électrique à l'installation de chauffage au gaz ;

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

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu qu'après avoir, dans ses motifs, alloué à Mme X... la somme de 2 000 euros,

compte tenu des éléments versés au débat, en réparation de la perte d'exploitation durant les travaux nécessaires au rétablissement du chauffage au gaz, l'arrêt condamne, dans son dispositif, les consorts Y... à payer solidairement à Mme X... la somme de 3 000 euros de ce chef ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui s'est contredite, n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné solidairement les consorts Y... à payer à Mme X... la somme de 3 000 euros à titre de dommages-intérêts au titre de la perte d'exploitation, l'arrêt rendu le 20 juin 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Montpellier, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour les consorts Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt partiellement infirmatif attaqué D'AVOIR condamné solidairement les consorts Y... à payer à Madame X... les sommes de 12. 255, 41 € en vue du remplacement de la chaudière et 3. 127, 62 € pour la surconsommation d'électricité ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les bailleurs doivent réparer les conséquences du dommage subi par le preneur en remplaçant la chaudière défectueuse par une chaudière

ventouse tel que préconisé par l'expert étant précisé que l'installation électrique ne correspond pas aux besoins des locataires ni à la destination du fonds. Selon l'expert, l'installation électrique n'est pas propre à assurer le chauffage des locaux et le chauffage de l'eau.

C'est par suite à bon droit que le premier juge, par des motifs pertinents que la Cour adopte, a condamné les bailleurs à payer la somme de 12. 255, 41 € en remplacement de la chaudière. Le surcoût de la consommation électrique entraîné par la substitution d'une installation de chauffage électrique à l'installation de chauffage au gaz et dont justifie Nathalie X... à hauteur de 3. 127, 62 € doit être supporté par les bailleurs.

ET AUX MOTIFS ADOPTES DU JUGEMENT QUE l'expert de justice, Monsieur André Z..., au terme de son rapport établi le 2 février 2009, conclut ainsi qu'il suit : « L'examen des documents transmis, nos constats sur les lieux litigieux et l'analyse des éléments constatés, nous permettent d'avancer les conclusions suivantes : (¿) D/ Concernant l'absence de chauffage :- l'absence de chauffage efficace des locaux loués et l'absence de préparation d'eau chaude suffisante pour la fabrication de la charcuterie rend les locaux impropres à l'usage auquel ils sont destinés.- Accessoirement nous dirons que l'installation toute électrique faite par Monsieur Y... revient beaucoup plus cher en énergie ; presque le double : 11. 6 cts d'euros en électricité pour 6. 2 cts d'euros en gaz naturel prix de revient en euros T. D. C/ kwh, tarifs usages domestiques abonnements inclus, moyenne des prix des énergies en septembre 2008 (source : Base de données Pégase, DGEMP, Ministère de l'Industrie, septembre 2008). Qu'il est donc établi que le sinistre dont la réalité n'est pas contesté ne résulte pas d'un mauvais entretien ou de l'absence d'entretien imputable au locataire, mais à l'état de vétusté de la cheminée ; qu'il appartient en conséquence, aux bailleurs d'apporter les remèdes appropriés, ce que prétendent avoir fait les demandeurs en ayant installé un système de chauffage électrique ; qu'il n'est pas contesté toutefois que le bail a été conclu au regard notamment de la consistance des locaux, des éléments d'équipements de ces locaux, et du montant du loyer correspondant ; qu'il ne peut être nié que l'installation de chauffage desdits locaux et de la production d'eau chaude nécessaire aux activités de boucherie exercées figure au nombre des éléments décisionnels du contrat, et des conditions économiques dans lesquelles le preneur exerce sa profession, que dans ces conditions, l'installation d'un nouveau type de chauffage modifie les termes du contrats ; que dès lors, Madame X... est fondée à réclamer une nouvelle installation du même type que la précédente ; que sur ce point, il sera donc fait droit à la demande de Madame X..., les consorts Y... étant condamnés à lui payer la somme de 12. 255, 41 € en vue du remplacement de la chaudière ;

ALORS D'UNE PART, QUE l'expert, dans son rapport du 2 février 2009, se bornait à constater en l'état, « l'absence de chauffage efficace des locaux loués et l'absence de préparation d'eau chaude suffisante pour la fabrication de la charcuterie rendant les locaux impropres à l'usage auquel ils sont destinés », sans relever l'impossibilité d'installer un chauffage électrique efficace ; qu'en estimant dès lors, que selon l'expert, l'installation électrique n'est pas propre à assurer le chauffage des locaux et le chauffage de l'eau, la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du rapport d'expertise et violé l'article 1134 du code civil.

ALORS D'AUTRE PART, QUE le bailleur est seulement tenu envers le preneur d'entretenir la chose louée en bon état de servir à l'usage pour lequel elle est destinée et à

lui assurer une jouissance paisible du logement. que dès lors qu'il satisfait à ces obligations, le bailleur ne peut être contraint de se soumettre aux choix de son locataire ; qu'en conséquence, en présence d'un système de chauffage devenu dangereux et ne permettant plus au locataire de jouir paisiblement des lieux loués, le bailleur est dans l'obligation de changer l'installation de chauffage, mais dispose d'une option entre l'installation d'un chauffage électrique et l'installation d'un chauffage au gaz ; qu'en décidant néanmoins, que les consorts Y..., bailleurs, devaient réparer les conséquences du dommage subi par Madame X..., preneur, en remplaçant la chaudière défectueuse par une chaudière ventouse à gaz préconisée par l'expert, aux motifs propres et adoptés, que l'installation électrique ne correspondait pas aux besoins de la locataire ni à la destination du fonds, sans constater l'impossibilité d'une remise en état de l'installation électrique existante afin de la rendre conforme à la destination du fonds, la Cour d'appel a imposé aux bailleurs une installation par chauffage au gaz contre leur gré et ainsi violé les articles 544, 1719 et 1720 du code civil.

ALORS ENFIN, QU'aucune clause du bail ne faisait état d'un chauffage au gaz, plutôt que d'une chaudière électrique un élément surabondant du contrat ; qu'en relevant néanmoins, par motifs adoptés du jugement, que le passage d'une installation fonctionnant au gaz à une installation électrique modifiait les termes du contrat, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt partiellement infirmatif attaqué D'AVOIR condamné les consorts Y... à payer solidairement à Madame X... la somme de 3. 000 € au titre de la perte d'exploitation ;

AUX MOTIFS QUE sur la perte d'exploitation au terme du contrat de bail, il ne peut être demandé d'indemnité au bailleur pour le préjudice résultant de la durée des travaux nécessaires. Cependant, le remplacement de l'installation de chauffage électrique pour un chauffage au gaz, tel que préconisé par l'expert, n'est que la conséquence de l'initiative prise par les bailleurs d'installer un système électrique en lieu et place d'un système au gaz préexistant. Les bailleurs devront dès lors supporter la perte d'exploitation durant les travaux nécessaires au rétablissement du chauffage au gaz. Compte tenu des éléments versés au débat, il sera alloué à Nathalie X... la somme de 2. 000 € en réparation de ce poste de préjudice.

ALORS D'UNE PART, QUE seul le préjudice certain en son principe et en son montant est indemnisable ; qu'en retenant le préjudice de perte d'exploitation de Madame X... durant les travaux nécessaires au rétablissement du chauffage au gaz, alors que ceux-ci n'ont pas encore été réalisés, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil.

ALORS, D'AUTRE PART, QUE l'indemnisation accordée à la victime au titre de la perte d'exploitation ne saurait présenter un caractère forfaitaire ; qu'en fixant à 2. 000 € la perte d'exploitation de Madame X... durant les travaux nécessaires au rétablissement du chauffage au gaz, alors que ceux-ci n'ont pas encore été réalisés, la Cour d'appel a

procédé à une réparation forfaitaire en violation de l'article 1147 du code civil.

ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut au défaut de motif ; qu'après avoir alloué à Madame X... le somme de 2. 000 € en réparation du préjudice de perte d'exploitation, l'arrêt dans son dispositif condamne solidairement les consorts Y... à lui payer la somme de 3. 000 € de dommages intérêts au titre de la perte d'exploitation ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier , du 20 juin 2012