Cour de cassation, troisième chambre civile, 29 janvier 2026, n° 23-15.292

Cour de cassation | troisième chambre civile | 29 janvier 2026

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Bastia
08/03/2023
N° 21/00899

Cour de cassation
Troisième chambre civile
29/01/2026
N° 23-15.292

Cour de cassation
Première présidence
07/03/2024
N° 23-15.292

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 29 janvier 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 62 F-D

Pourvoi n° X 23-15.292

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 29 JANVIER 2026

La société du Pantano, société civile immobilière, dont le siège est lieu-dit [Adresse 2], a formé le pourvoi n° X 23-15.292 contre l'arrêt rendu le 8 mars 2023 par la cour d'appel de Bastia (chambre civile, section 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Lucchini motos, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3],

2°/ à la société Generali IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1],

défenderesses à la cassation.

La société Generali IARD a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, cinq moyens de cassation.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Oppelt, conseillère, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de la société civile immobilière du Pantano, de Me Bouthors, avocat de la société Lucchini motos, de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de la société Generali IARD, après débats en l'audience publique du 2 décembre 2025 où étaient présentes Mme Teiller, présidente, Mme Oppelt, conseillère rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des présidente et conseillères précitées, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bastia, 8 mars 2023), le 3 avril 2015, la société civile immobilière du Pantano (la bailleresse) a consenti à la société Lucchini motos (la locataire) un bail commercial.

2. Invoquant l'apparition de désordres, la locataire a assigné la bailleresse et l'assureur de celle-ci, la société Generali IARD (l'assureur), aux fins d'obtenir la condamnation de la bailleresse à procéder à divers travaux de reprise et sa condamnation solidaire avec l'assureur à l'indemniser des préjudices subis.

3. La bailleresse a demandé la condamnation de la locataire au paiement de loyers impayés et à réaliser des travaux de remise en état des lieux, ainsi que la condamnation de l'assureur à la garantir de toute condamnation qui serait mise à sa charge.

Examen des moyens

Sur les premier, deuxième et cinquième moyens du pourvoi principal et sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches, du pourvoi incident

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le quatrième moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

5. La bailleresse fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de condamner l'assureur à la relever et garantir de toute condamnation qui serait mise à sa charge, alors « que l'assurance relative aux biens est un contrat d'indemnité ; que l'assuré a droit au règlement par l'assureur d'une indemnité équivalente à la valeur du sinistre ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a condamné la SCI Pantano, dans ses rapports avec son locataire, à effectuer les travaux de réfection du complexe d'étanchéité et de reprise de la découpe du rideau métallique évalués par l'expert à la somme globale de 39 093,93 euros ; que la cour d'appel a relevé, dans les rapports avec l'assureur Generali IARD, que la garantie dégâts des eaux portait notamment sur les dommages matériels au bâtiment causés par les infiltrations accidentelles d'eau, et qu'étaient garanties les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile en cas de dégât des eaux vis-à-vis des locataires ; que pour néanmoins refuser de condamner la société Generali IARD à garantir les travaux de réfection du complexe d'étanchéité et de reprise de la découpe du rideau métallique, la cour d'appel a retenu qu'aucune obligation de faire ne pouvait être garantie par un assureur ; qu'en statuant ainsi, quand la valeur de cette obligation d'effectuer des travaux était chiffrée à la somme de 39 093,93 euros et donc susceptible d'être garantie par une indemnité due par l'assureur, la cour d'appel a violé l'article L. 121-1 du code des assurances. »

Réponse de la Cour

6. Ayant énoncé, à bon droit, qu'aucune obligation de faire mise à la charge de l'assuré ne pouvait être garantie par l'assureur et constaté que la bailleresse demandait à voir condamner son assureur à la relever et à la garantir de toute éventuelle condamnation qui serait mise à sa charge, la cour d'appel en a exactement déduit que l'assureur ne pouvait être condamné à garantir la bailleresse de la condamnation de celle-ci à effectuer, dans les locaux loués, les travaux de réfection du complexe d'étanchéité et de reprise de la découpe du rideau métallique évalués par l'expert judiciaire commis en référé à la somme globale de 39 093,93 euros.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le troisième moyen du pourvoi principal et sur le moyen, pris en sa troisième branche, du pourvoi incident, réunis

Enoncé des moyens

8. Par son troisième moyen, la bailleresse fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à la locataire diverses sommes, pour partie solidairement avec l'assureur, d'une part en réparation du préjudice de jouissance subi entre le 30 août 2017 et le 30 juin 2022, et d'autre part, au titre des travaux de reprise des conséquences dommageables du dégât des eaux dans le local loué, alors « que les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit ; qu'il appartient à la victime, qui demande le paiement de travaux de réparation, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de démontrer qu'elle n'est pas assujettie à celle-ci et ne peut pas la récupérer ; qu'en l'espèce, dans ses conclusions d'appel, la locataire demandait le paiement de sommes toutes taxes comprises ; qu'en lui accordant une indemnisation toutes taxes comprises, au motif impropre que la SARL Lucchini motos avait nécessairement à acquitter les taxes pour faire réaliser les travaux, la cour d'appel a violé le principe de la réparation intégrale et l'article 1231-1 du code civil. »

9. Par son moyen, l'assureur fait grief à l'arrêt de le condamner pour partie solidairement avec la bailleresse à payer à la locataire diverses sommes d'une part en réparation du préjudice de jouissance subi entre le 30 août 2017 et le 30 juin 2022, d'autre part, au titre des travaux de reprise des conséquences dommageables du dégât des eaux dans le local loué, alors « que les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit ; qu'il s'ensuit que le juge ne peut accorder à la victime une somme incluant la taxe sur la valeur ajoutée lorsqu'elle a vocation à la récupérer ; qu'à cet égard, dans ses écritures d'appel, la société Generali faisait valoir que dans l'hypothèse où des condamnations seraient prononcées au profit de la locataire,

celles-ci ne pouvaient qu'être exprimées hors taxe et non toutes taxes comprises, dans la mesure où la locataire, qui est une société commerciale, récupère la TVA ; qu'en écartant ce moyen au motif impropre que la locataire a « nécessairement à acquitter les taxes pour faire réaliser les travaux », la cour d'appel a violé le principe de la réparation intégrale et l'article 1231-1 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1147 et 1149 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et le principe de la réparation intégrale du préjudice :

10. Aux termes du premier de ces textes, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

11. Selon le second, les dommages et intérêts dus au créancier sont de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé.

12. Il en résulte que la réparation du préjudice subi suppose la prise en compte de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) qui sera réglée aux entreprises chargées des travaux de réparation des désordres que si cette taxe reste à la charge du créancier de l'indemnité, qui, non assujetti à la TVA, ne peut la récupérer.

13. Pour fixer le montant de l'indemnité allouée à la locataire du chef des travaux de reprise des conséquences dommageables du dégât des eaux survenu dans le local loué, l'arrêt retient l'évaluation proposée par l'expert judiciaire commis en référé, toutes taxes comprises, soulignant que la locataire aura nécessairement à acquitter les taxes pour faire réaliser les travaux.

14. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la locataire justifiait ne pas être assujettie à la TVA et ne pas pouvoir en récupérer le montant, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Portée et conséquences de la cassation

15. La cassation prononcée sur le troisième moyen du pourvoi principal formé par la bailleresse et sur le moyen du pourvoi incident, pris en sa troisième branche, formé par l'assureur, n'entraîne pas la cassation des chefs de dispositif de l'arrêt les condamnant à payer à la locataire diverses sommes en réparation des préjudices de jouissance subis entre le 30 août 2017 et le 30 juin 2022, qui sont justifiés par des motifs vainement critiqués par les autres moyens et qui ne sont pas dans un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire avec les chefs de dispositif cassés, ni celle des chefs de dispositif statuant sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile, qui sont justifiés par les condamnations non remises en cause.

Mise hors de cause

16. Il n'y a pas lieu de mettre hors de cause l'assureur, dont la présence est nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE et ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société civile immobilière du Pantano à payer à la société Lucchini motos la somme de 3 488,80 euros au titre des travaux de reprise des conséquences dommageables du dégât des eaux dans le local loué et en ce qu'il condamne la société civile immobilière du Pantano solidairement avec la société Generali IARD à payer à la société Lucchini motos la somme de 2 955 euros au titre des travaux de

reprise des conséquences dommageables du dégât des eaux dans le local loué, l'arrêt rendu entre les parties, le 8 mars 2023, par la cour d'appel de Bastia ;

Remet, sur ces points, les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt, et les renvoie devant la cour d'appel de Bastia autrement composée ;

Condamne la société Lucchini motos aux dépens ;

En application de 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 publiquement le vingt-neuf janvier deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.