

Résiliation du bail en cas de perte partielle de la chose louée

Mots-clés : Bail commercial – Résiliation – Chose louée – Perte partielle – Reconstruction – Montant des travaux – Date d'appréciation

Texte visé : Code civil – Article 1722

Référence : Cass. 3^e civ., 19 déc. 2012, n° 11-26.076, P+B, M. Terrier, prés. ; M. Fournier, cons. rapp. ; Mme Guilquet-Pauthe, av. gén.

Repère : Lamy Droit commercial 2012, n° 1251

1543 *Il n'y a pas lieu à résiliation de plein droit du bail du fait de la destruction partielle de la chose louée, si le coût de la reconstruction n'excède pas le prix de la chose louée et s'il n'y a pas, à la date du sinistre, d'impossibilité absolue et définitive d'user de la chose louée conformément à sa destination.*

Analyse : L'arrêt commenté, publié au *Bulletin*, revient utilement sur les conditions d'appréciation de la résiliation de plein droit du bail pour perte de la chose louée

I. – Faits

À la suite d'un incendie affectant des locaux loués à usage commercial, le bailleur assigne son locataire en résiliation de plein droit du bail sur le fondement de l'article 1722 du Code civil pour perte totale de la chose louée. Les juges du fond le déboutent aux motifs que les locaux ont été partiellement détruits, que les experts d'assurance et l'architecte ont estimé la reconstruction possible et qu'il ne rapporte pas la preuve que le coût des travaux est supérieur à la valeur des biens loués, de sorte qu'il n'existe pas d'impossibilité absolue et définitive d'user de la chose louée conformément à sa destination.

À l'appui de son pourvoi, le bailleur fait valoir que la cour d'appel n'aurait pas recherché si l'exploitation commerciale du local n'était pas impossible, arguant,

en outre, du fait que c'est à la date du sinistre que devrait être appréciée l'impossibilité ou non d'user de la chose louée conformément à sa destination.

Cette argumentation n'est pas retenue par la Haute cour, qui relève que les juges du fond pouvaient prendre en compte des éléments postérieurs au sinistre, dont il résultait que le coût de la reconstruction n'était pas supérieur au prix de la chose louée. Partant, il pouvait en être déduit qu'il n'existait pas au jour du sinistre d'impossibilité absolue et définitive d'user de la chose louée.

II. – Analyse

L'article 1722 du Code civil envisage un cas de résiliation de plein droit du bail en cas de destruction totale de la chose louée par cas fortuit et laisse au preneur, en cas de destruction partielle, la faculté, suivant les circonstances, de solliciter cette résiliation ou la diminution du prix, étant précisé que, dans les deux cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

S'il est logique que, faute d'objet, le bail n'a plus de raison d'être, le législateur de 1804 a laissé aux juges leur pouvoir d'appréciation, tant de la perte partielle ou totale de la chose louée ou encore du cas fortuit, non définis par l'article précité, que de ses conséquences. Il est en effet tentant pour un bailleur – qu'il ait consenti un bail civil ou un bail

commercial⁽¹⁾ – d'invoquer toute forme de destruction comme emportant résiliation de plein droit du bail pour échapper ainsi au paiement d'une indemnité d'éviction⁽²⁾.

C'est donc pour éviter toute dérive qu'il a été donné au texte précité une interprétation restrictive. Ainsi, il y a perte totale non seulement en cas de destruction matérielle de la chose louée, mais aussi en présence d'une impossibilité absolue et définitive d'user de la chose louée⁽³⁾ ou lorsque le coût des travaux excéderait la valeur vénale de l'immeuble⁽⁴⁾ ou serait excessif. *A contrario*, il y a perte partielle lorsque le preneur conserve l'usage et la jouissance de la chose louée et que le coût des travaux n'est pas supérieur à la valeur vénale de l'immeuble⁽⁵⁾.

Dans l'espèce commentée, tout en ne contestant pas le fait que l'incendie n'ait détruit que partiellement les lieux loués, le bailleur s'est prévalu du fait que l'exploitation était impossible et que cette impossibilité devait en tout état de cause être appréciée à la date du sinistre, comme une cour d'appel l'avait déjà jugé⁽⁶⁾.

La Haute cour ne suit pas cette dernière jurisprudence, mais admet, au contraire, qu'il puisse être pris en compte des éléments postérieurs au sinistre en laissant aux juges du fond le soin d'apprécier l'importance du coût de reconstruction en fonction du prix de la chose louée. Cet arrêt confirme l'appréciation restrictive de la Cour de cassation des conditions d'application de l'article 1722 du Code civil, qui paraît pleinement justifiée au regard de la gravité des sanctions que cette disposition entraîne. Sa solution ne peut donc qu'être approuvée. ■

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris,
Bruno Boccara Associés



Texte de la décision (extraits)

« (...) 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-Flochay 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 ; (...)
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 ; (...)

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 :

RÉJETTE le pourvoi (...) ».

CASS. 3^e CIV., 19 DÉC. 2012, N° 11-26.076, P+B

notes

[1] Puisque l'article 1722 est applicable aux baux commerciaux : Cass. 3^e civ., 1^{er} mars 1995, n° 93-14.275, Bull. civ. III, n° 59, D. 1997, somm., p. 305, obs. Rozès L.

[2] Cass. 3^e civ., 29 juin 2011, n° 10-19.975, Bull. civ. III, n° 115, D. 2012, p. 1844, obs. Dumont-Lefrand M.-P., Rev. loyers 2011/920, n° 1332, p. 354, note Lebel Ch.

[3] Cass. com., 12 févr. 1962, n° 58-11.833, Bull. civ. III, n° 90, D. 1962, somm., p. 122 ; Cass. 3^e civ., 19 mars 1997, n° 95-16.719, Bull. civ. III, n° 62.

[4] Cass. 3^e civ., 9 déc. 2009, n° 08-17.483, Bull. civ. III, n° 269, Rev. loyers 2010/904, n° 1128, p. 65, note Quément Ch., Administrer 2010, n° 428, p. 43, obs. Lipman W. Boccara D.

[5] Cass. com., 10 déc. 1958, Bull. civ. III, n° 431 ; Cass. 3^e civ., 2 juill. 2003, n° 02-14.642, Bull. civ. III, n° 138, Loyers et copr. 2003, comm. n° 201, obs. Brault P.-H et Pereira-Osouf P., Rev. loyers 2003, p. 505, obs. Quément Ch.

[6] CA Bourges, 9 nov. 1999, Gaz. Pal. 2001, 2, somm. 1253.