

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3**

**Audience publique du mardi 18 décembre 2012**

**N° de pourvoi: 11-24761**

Non publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier (président), président**

Me Copper-Royer, Me Ricard, SCP Didier et Pinet, SCP Gatineau et Fattaccini, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Dit n'y avoir lieu de mettre hors de cause la société Ace European Group Limited et la société Atelier magasin agencement ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 23 juin 2011), que les époux X..., qui l'avaient acquis de la société La Fournée, ont fait apport à la société X... d'un fonds de commerce exploité dans des locaux à usage mixte commercial et d'habitation donnés à bail par la SCI du... ; que la société X... a cédé ce fonds à M. Y..., qui l'a ensuite donné en location-gérance à la société Y... ; que des travaux d'aménagement du magasin, confiés par M Y... à la société Atelier magasin agencement, ont révélé qu'un mur porteur avait été supprimé ; que, selon une expertise ordonnée en référé, cette suppression avait affecté la solidité du plancher haut du rez-de-chaussée de l'immeuble ; que M. Y... et la société Y... ont assigné, en réparation de leur préjudice, les époux X..., la société La Fournée et la société Atelier magasin agencement ; que les époux X... ont appelé leur assureur, la société Ace European Group Limited, en intervention forcée ;

Sur le moyen unique, pris en sa troisième branche, du pourvoi incident :

Vu l'article 1719 du code civil, ensemble les articles 1 et 2-1 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;

Attendu que, pour rejeter la demande d'indemnisation de M. Y... et de la société Y... relative à des désordres autres que ceux concernant le plancher du commerce, l'arrêt retient que les pièces versées aux débats, les constats d'huissiers, les photographies, l'analyse circonstanciée de l'ingénieur expert judiciaire établissent que les phénomènes de fissurations, de désajustement d'huisseries, de supports de carrelage dégradés sur la façade donnant sur la courette arrière, au rez-de-chaussée dans le laboratoire, au premier étage et au second étage ne remettent nullement en cause l'usage pour lequel les locaux ont été donnés à bail, qu'ils étaient apparents lors de la prise de possession des lieux et résultent de phénomènes de vétusté liés à un entretien imparfait ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la partie habitation des lieux loués répondait aux exigences d'un logement décent, en ce qui concerne le clos et le couvert, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et sur le moyen unique du pourvoi incident, pris en sa quatrième branche :

Vu l'article 1755 du code civil ;

Attendu qu'aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure ;

Attendu que, pour rejeter la demande d'indemnisation de M. Y... et de la société Y... relative à d'autres désordres également constatés par l'expert judiciaire, l'arrêt retient que ceux-ci ne remettent nullement en cause l'usage pour lequel les locaux ont été donnés à bail, qu'ils étaient apparents lors de la prise de possession des lieux, qu'ils résultent de phénomènes de vétusté liés à un entretien imparfait et que M. Y... ne

peut venir déplorer leur aggravation, sa carence à leur remise en état en étant la cause ;

Qu'en statuant ainsi, sans relever de clause expresse du bail mettant à la charge du preneur les travaux rendus nécessaires par la vétusté alors qu'elle avait retenu que les désordres résultaient de phénomènes de vétusté, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les deux moyens du pourvoi principal dont aucun ne serait de nature à permettre l'admission de ce pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

DECLARE non admis le pourvoi principal ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté M. Y... de sa demande de dommages-intérêts au titre des désordres autres que ceux concernant le plancher du commerce, l'arrêt rendu le 23 juin 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; 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 Versailles, autrement composée ;

Condamne la SCI du... 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-huit décembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits, au pourvoi principal, par Me Copper-Royer, avocat aux Conseils, pour la société civile immobilière du...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCI DU... à payer à titre de dommages et intérêts à Monsieur Y... une somme de 39. 049, 40 € en réparation de son préjudice matériel ainsi que celle de 1. 250 € en réparation de son préjudice de jouissance, le tout assorti des intérêts au taux légal à compter de la date du jugement.

AUX MOTIFS ADOPTES DES PREMIERS JUGES QU'« il résulte clairement de l'article 1719 du Code civil que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée ;

... qu'il est certain par référence aux dispositions précitées que le bailleur ne peut, par le biais d'une clause du contrat de location, s'exonérer de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble ;

... qu'en l'espèce, il ne souffre aucune ambiguïté, à la seule lecture du rapport d'expertise, que les désordres, dont Monsieur Y... sollicite aujourd'hui la réparation de la part de son bailleur et qui résultent de la suppression, à une date antérieure à la conclusion de son bail, des éléments porteurs du plancher haut du rez-de-chaussée, constituent des défauts structurels de l'immeuble (p. 34 du rapport) ;

Que cette seule circonstance suffit indubitablement à justifier l'engagement de la responsabilité de la SCI DU... et son obligation corrélatrice à prendre en charge les coûts propres à y remédier, nonobstant toute clause contraire stipulée en page 6 des contrats de bail commercial en date des 25 avril et 3 août 2000 liant les parties et prévoyant que le locataire « prendra les lieux loués dans leur état actuel, sous pouvoir exiger du « BAILLEUR » aucune remise en état ni réparation, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, et ne pourra exercer aucun recours contre le « BAILLEUR » pour vices de construction, dégradations, (...) en cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des lieux, le « PRENEUR » se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais, toutes les réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux, mêmes celles nécessitées par la vétusté ou l'usure » ; qu'en effet, l'application d'une telle clause reviendrait à supprimer l'obligation essentielle de délivrance à la charge du bailleur et romprait immanquablement l'équilibre contractuel voulu par les parties par la transformation de conventions synallagmatiques en conventions unilatérales ;

... qu'ensuite la circonstance que Monsieur Y... ait rédigé et signé un écrit (faxé à la SCI DU... le 30 mars 2004) aux termes duquel il s'engage à effectuer les travaux à l'intérieur des lieux donnés à bail à ses « frais, risques et périls » ne saurait remettre en cause cette analyse, dès lors que lesdites stipulations, nécessairement d'interprétation stricte eu égard à leur objet, ne visent que des désordres « à venir » et non déjà existants ;

Que compte tenu de ce qui précède, la SCI DU... B ALLA Y devra être condamnée à payer à Monsieur Y... une somme dûment justifiée de 39. 049, 40 euros (p. 36 du rapport d'expertise) à titre de dommages et intérêts correspondant au coût T. T. C. des travaux supplémentaires rendus nécessaires par la déficience du plancher haut du bien donné à bail ;

Qu'eu égard au préjudice de jouissance évident subi par le preneur du fait de cette anomalie, la bailleuse devra également être condamnée à lui payer une somme de 1. 250 euros à titre de dommages et intérêts ;

Que lesdites sommes devront, en l'absence de tout motif contraire, porter intérêts au taux légal à compter de la présente décision, conformément aux dispositions de l'article 1153-1 du Code civil ;

Qu'il conviendra, enfin, d'ordonner la capitalisation des intérêts à compter du 14 janvier 2009, date de la demande en justice, pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus pour une année entière, dans le respect des dispositions de l'article 1154 du Code civil » (jugement p. 9 alinéas 2 à 6 et p. 10 alinéas 1 à 4).

ET AUX MOTIFS PROPRES QU'« aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière notamment :

de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation, un logement décent, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

qu'il résulte des pièces produites aux débats et du rapport de l'expert judiciaire que lors du déblaiement du four du magasin LA FOURNEE, il a été constaté qu'un mur porteur avait anciennement été supprimé pour créer une surface libre plus importante au rez-de-chaussée de l'immeuble, entraînant ainsi des défauts structurels de l'immeuble et une insuffisance des éléments en place pour assurer la solidité du plancher ;

que l'expert judiciaire qui s'est rendu très rapidement sur les lieux, a mentionné expressément que ces désordres étaient invisibles et n'ont pu être décelés qu'une fois le four retiré, ce qui n'est nullement contesté par les parties ;

que bien que le bail consenti par la SCI du... à Monsieur Christophe Y... contienne une clause prévoyant que le locataire prendra les lieux loués dans leur état actuel sans pouvoir exiger du bail aucune réparation ni remise en état, les premiers juges ont considéré, à bon droit, que le bailleur ne pouvait par le biais d'une telle clause, s'exonérer de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble soit en l'espèce les éléments porteurs du plancher haut du rez-de-chaussée, l'application d'une telle clause revenant alors à supprimer l'obligation essentielle de délivrance à la charge du bailleur et rompant ainsi immanquablement l'équilibre contractuel voulu par les parties par la transformation de conventions synallagmatiques en conventions unilatérales ;

que dans sa lettre du 30 mars 2004 adressée à la SCI du..., Monsieur Christophe Y... s'est engagé vis à vis de son bailleur à effectuer les travaux à l'intérieur des lieux loués « à ses frais, risques et périls » pour l'avenir et non pour ceux déjà existants, comme l'ont souligné les premiers juges ;

Qu'il convient de souligner que les travaux alors envisagés dans le devis établi par le SOCIÉTÉ ATELIER MAGASIN AGENCEMENT AMA ne concernaient nullement le dit plancher haut affecté par la découverte des désordres ;

Qu'ainsi les engagements du locataire ne pouvaient pas concerner des éléments extérieurs aux travaux prévus ;

qu'il apparaît que la SCI du... a manqué à son devoir de délivrance vis à vis de son locataire du fait de ce désordre structurel mettant en cause la solidité de l'immeuble ;

Que dès lors le jugement déferé doit être confirmé et la SCI du... doit être condamnée à payer à Monsieur Christophe Y... :

au titre des travaux supplémentaires nécessités par ce désordre structurel la somme de 39 049, 40 €

au titre de préjudice de Jouissance 1 250, 00 €

montants retenus par l'expert et justifiés par les pièces versées aux débats » (arrêt p. 14 alinéas 6, 7 et 8 et p. 15).

ALORS QU'il résulte des propres constatations de l'arrêt que c'est à la suite de travaux confiés par les époux Y... à la Société AMA et lors du déblaiement du four du magasin LA FOURNEE, qu'il est apparu qu'un mur porteur avait été supprimé pour créer une surface libre plus importante au rez-de-chaussée de l'immeuble entraînant ainsi des défauts structurels de l'immeuble et une insuffisance des éléments en place pour assurer la solidité du plancher ; qu'il s'en suit en conséquence que seuls les travaux réalisés par les époux Y... sont à l'origine de leur préjudice de jouissance et que la SCI DU... n'en est aucunement responsable ; que dès lors en condamnant la SCI DU... à payer aux époux Y... en une somme de 1. 250 € au titre de leur préjudice de jouissance, quand les époux Y... en étaient seuls responsables dès lors qu'il avait pour cause leur volonté de transformer les locaux et de faire des travaux au cours desquels sont apparus les désordres structurels objet du litige et qui ont été mis à la charge de l'exposante, la Cour d'appel a violé l'article 1147

du Code civil.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCI DU... à payer à titre de dommages et intérêts à la Société Y... une somme de 49. 747 € en réparation de son préjudice économique ;

AUX MOTIFS ADOPTES DES PREMIERS JUGES QU'« il ressort clairement du rapport d'expertise (p. 36) que l'inexécution contractuelle imputable à la SCI DU... a causé un dommage à la SARL Y..., qui n'a pu exploiter son fonds durant la période nécessaire à la réalisation des travaux de confortation de la structure du plancher ;

Que ce fait justifie en conséquence suffisamment l'engagement de la responsabilité délictuelle de la bailleuse à l'égard de cette société en application des dispositions de l'article 1382 du Code civil ;

Que la SCI DU... devra par suite être condamnée à payer une somme dûment justifiée de 49. 747 euros à la SARL Y... à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice économique subi (p. 36 du rapport précité) ;

Que cette somme produira également intérêts au taux légal à compter de la présente décision conformément aux dispositions de l'article 1153-1 du Code civil » (jugement p. 10 alinéas 8 à 11).

ET AUX MOTIFS PROPRES QUE « par des motifs pertinents que la Cour adopte, les premiers juges ont :

- retenu que l'inexécution contractuelle imputable à la SCI du... avait causé un dommage à la S. A. R. L. Y... qui n'avait pu exploiter son fonds durant la période nécessaire à la réalisation des travaux de confortation de la structure du plancher et était constitutive d'une faute engageant sa responsabilité délictuelle sur le fondement de l'article 1382 du code civil,

- condamné la SCI du... à payer à la S. A. R. L. Y... une somme de 49. 747 €, justifiée par les pièces versées aux débats, en réparation du préjudice économique qu'elle a subi » (arrêt p. 16 alinéas 1 à 3).

ALORS QUE, D'UNE PART, l'expert avait énoncé que « compte tenu des désordres relevés, de leurs causes et origine, de l'ensemble des éléments techniques et de fait recueillis et relatés précédemment, nous proposons au Tribunal d'envisager une imputation à la Société LA FOURNEE, d'une partie :

- des surcoûts de 32650 € HT relatifs aux travaux,

- des préjudices accessoires :

- pour l'impossibilité pour les époux Y... d'utiliser leur logement (1250 €),

- pour les pertes d'exploitation de la SARL Y... (49. 747 €) » ; qu'il ne résulte dès lors aucunement du rapport de l'expert que l'inexécution contractuelle imputable à la SCI du... a causé un dommage à la S. A. R. L. Y... qui n'a pu exploiter son fonds durant la période nécessaire à la réalisation des travaux de confortation de la structure du plancher ; que dès lors en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a dénaturé le rapport de l'expert et a violé l'article 1134 du Code civil.

ALORS QUE, D'AUTRE PART, et en toute occurrence, il résulte des propres constatations de l'arrêt que c'est à la suite de travaux confiés par les époux Y... à la Société AMA et lors du déblaiement du four du magasin LA FOURNEE, qu'il est apparu qu'un mur porteur avait été supprimé pour créer une surface libre plus importante au rez-de-chaussée de l'immeuble entraînant ainsi des défauts structurels de l'immeuble et une insuffisance des éléments en place pour assurer la solidité du plancher ; qu'il s'en suit en conséquence que la SCI DU... n'est aucunement responsable du préjudice d'exploitation subi par la Société Y... ; que dès lors en condamnant la SCI DU... à payer à la Société Y... une somme de 49. 747 € en réparation de son préjudice économique quand le préjudice d'exploitation subi par cette dernière était exclusivement dû aux travaux engagés par les époux Y... pour transformer les locaux, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

Moyen produit, au pourvoi incident, par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils pour M. Y... et la société Y...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté monsieur Y... de sa demande de dommages-intérêts contre la SCI du... au titre des désordres autres que ceux concernant le plancher du commerce (les phénomènes de fissurations, désajustement d'huisseries, de supports de carrelage dégradés sur la façade donnant sur la courette arrière, au rez-de-chaussée dans le laboratoire, au premier étage et au second étage) ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les demandes de monsieur Christophe Y... et de la SARL Y... portent sur deux catégories de désordres, soit :

- les anomalies concernant le plancher du commerce apparues après la dépose de l'ancien four en mars 2005 ;

- les phénomènes de fissurations, désajustement d'huisseries, de supports de carrelage dégradés sur la façade donnant sur la courette arrière, au rez-de-chaussée dans le laboratoire, au premier étage et au second étage ;

qu'en ce qui concerne les derniers désordres énumérés ci-dessus, les pièces versées aux débats, les constats d'huissiers, les photographies, l'analyse circonstanciée de l'ingénieur expert judiciaire, établissent, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une nouvelle mesure d'expertise, qu'ils ne remettent nullement en cause

l'usage pour lequel les locaux ont été donnés à bail, qu'ils étaient parfaitement apparents lors de la prise de possession des lieux, qu'ils résultent de phénomènes de vétusté liés à un entretien imparfait ; que les constats d'huissier et la note de monsieur A..., architecte mandaté par monsieur Christophe Y..., pour intéressants qu'ils soient en ce qui concerne la matérialité et l'évolution des désordres ne peuvent nullement remettre en cause les conclusions de l'expert sur leur origine et leur évolution ; que monsieur Christophe Y... ne peut venir déplorer l'aggravation de ces désordres, sa carence à leur remise en état étant la cause ; que le jugement entrepris doit être confirmé en ce qu'il a considéré que les demandes de dommages intérêts concernant ces désordres devaient être écartées, aucun manquement à l'obligation de délivrance ne pouvant être reproché au bailleur, la SCI du... ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES DES PREMIERS JUGES QUE les autres désordres affectant le laboratoire et les étages de l'habitation ne remettent nullement en cause, malgré la contestation élevée sur ce point par monsieur Y..., l'usage pour lequel le local commercial a été donné à bail (l'analyse circonstanciée de l'ingénieur expert judiciaire faite aux pages 25 à 28 de son rapport, prévalant nécessairement sur ce point sur celle faite par l'architecte au regard de la technicité du sujet exposé) ;

1°) ALORS QUE s'il résulte du rapport d'expertise (pp. 25-26) que les phénomènes de fissuration, de désajustement d'huissieries et de supports de carrelages dégradés ne nuisaient pas à la solidité de l'ouvrage et ne le rendaient pas impropre à son usage, il n'en allait pas de même des parements de voiles ne permettant plus de mettre efficacement en oeuvre du carrelage dans le laboratoire ; qu'en retenant que, selon l'expert judiciaire, l'intégralité des désordres, autres que les anomalies concernant le plancher du commerce, ne remettait pas en cause l'usage pour lequel les locaux avaient été donnés à bail, la cour d'appel a dénaturé le rapport d'expertise, et a violé l'article 1134 du code civil ;

2°) ALORS QUE le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ; que le caractère apparent des défauts des lieux loués ne dispense pas le bailleur de son obligation de délivrance ; qu'en opposant au preneur la circonstance que les désordres étaient apparents lors de la prise de possession des lieux, la cour d'appel a violé l'article 1719 du code civil ;

3°) ALORS QUE l'obligation de délivrance d'un logement décent lorsqu'il s'agit de l'habitation principale du preneur s'applique au bailleur de locaux à usage commercial et d'habitation ; qu'un logement décent assure le clos et le couvert ; que le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau ; que les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation ; qu'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si la partie habitation des locaux donnés à bail par la SCI du... répondait aux exigences du logement décent, s'agissant particulièrement du clos et du couvert, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1719 du code civil et de l'article 2 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;

4°) ALORS QU'aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ; qu'en déchargeant la bailleuse de la prise en charge des travaux rendus nécessaires par la vétusté, sans relever pour autant une clause expresse du bail mettant à la charge du preneur de tels travaux, la cour d'appel a violé l'article 1755 du code civil.

## **Analyse**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles , du 23 juin 2011