

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 31 octobre 2012
N° de pourvoi: 11-12970**
Non publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président
SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Le Bret-Desaché, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1719 et 1720 du code civil ;

Attendu 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 doit entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations nécessaires, autres que locatives ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 16 novembre 2010), que M. X... a donné à bail à Mme Y... un local commercial comprenant une partie habitation ; que se plaignant de désordres, dont un expert avait constaté l'existence et les incidences sur la destination de l'immeuble, la locataire a assigné M. X... en indemnisation de ses préjudices ; que M. Z..., désigné en qualité de liquidateur de Mme Y..., est intervenu volontairement à la procédure ;

Attendu que pour rejeter la demande d'indemnisation de Mme Y... et M. Z... ès qualités, l'arrêt retient que le contrat exonère le propriétaire de son obligation de délivrance en bon état comme de son obligation d'entretien et de réparation en cours d'exécution du contrat, y compris pour les grosses réparations et celles résultant de la vétusté ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les clauses du contrat de bail ne pouvaient décharger le bailleur de son obligation de délivrance d'un local en état de servir à l'usage contractuellement prévu, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 novembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, 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 Douai, autrement composée ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un octobre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour Mme Y... et M. Z....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR rejeté la demande de Madame Y... et de Maître Z..., es qualités, de réparation des préjudices causés par les désordres entachant l'immeuble loué,

AUX MOTIFS QUE selon acte notarié en date du 30 décembre 1999, Madame Y... a acquis un fonds de commerce de débit de boissons sis à CALAIS, ..., appartenant à Monsieur X..., lequel lui a également donné à bail à usage de commerce et d'habitation l'immeuble dans lequel est exploité le fonds pour une durée de neuf années à compter du 1er janvier 2000, moyennant un loyer annuel de 84. 000 francs ; que se plaignant que de nombreux désordres affectent l'immeuble loué, Madame Y... a fait constater le 15 mai 2001 par Maître A..., huissier de justice, l'existence d'infiltrations et de moisissures dans les locaux puis a sollicité et obtenu, par arrêt de cette Cour du 30 avril 2003, la désignation d'un expert ; que ce dernier a déposé son rapport le 21 mai 2004 ; qu'il décrit les désordres existants, en explique les causes et leur incidence sur la destination de l'immeuble ; que dans ses conclusions, il met à la charge de Monsieur X..., la réalisation de travaux chiffrés à hauteur de 39. 578 € HT et évalue le préjudice subi à 27 530 €, somme dont Madame Y... demande le paiement ; que toutefois sa répartition résulte des textes du code civil et de la jurisprudence habituelle en matière de baux d'habitation et ne tient pas compte des clauses exorbitantes du droit commun figurant au bail litigieux ; qu'il ressort en effet du bail que : les locaux loués pour l'exploitation d'un fonds de commerce et éventuellement pour l'habitation du preneur forment une location indivisible, à titre commercial pour le tout ; que le preneur prend les lieux dans leur état actuel sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation d'aucune sorte ; qu'à défaut d'état des lieux, le preneur ne pourra élever aucune réclamation à ce sujet lors de son départ ; que « le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations pendant la durée du bail et les rendra à sa sortie en bon état de réparations. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de vétusté ou autrement, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la façade et des fermetures des locaux, le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les trois ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrine, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive » ; que ce contrat, soumis au statut des baux commerciaux et non à celui des baux d'habitation, exonère le propriétaire de son obligation de délivrance en bon état comme de son obligation d'entretien et de réparation en cours d'exécution du contrat et ce y compris pour les grosses réparations et celles résultant de la vétusté ; que dans ces conditions et à défaut pour Madame Y... et Maître Z... es qualités de démontrer que les locaux n'ont pu servir à l'usage pour lequel ils étaient loués et donc un manquement par le bailleur à son obligation de délivrance, ils ne peuvent demander réparation de préjudices qui résultent du défaut d'entretien imposé à la locataire ; que le jugement sera donc infirmé en toutes ses dispositions,

1- ALORS QUE les clauses selon lesquelles le preneur prend les lieux dans l'état où ils se trouvent et a, à sa charge, toutes les réparations en cours de bail, ne déchargent pas le bailleur de son obligation de délivrance ; qu'en l'espèce, le locataire invoquait des défaillances graves de l'installation électrique, l'expert judiciaire ayant conclu à cet égard que les désordres se rapportant à l'installation électrique existaient certainement avant la cession de par sa non-conformité, sa complexité et sa vétusté, et avaient eu une incidence sur la destination de l'immeuble (v. rapport p. 10) ; qu'en jugeant pourtant que les clauses du bail conclu entre les parties, dès lors qu'elles portaient sur la prise des lieux en l'état et sur la charge des réparations en cours de bail, dispensaient Monsieur X... de toute obligation de réparation, la Cour d'appel a violé les articles 1719 et 1720 du Code civil.

2- ALORS QU'il appartient au bailleur, tenu de délivrer la chose louée, de prouver qu'il s'est libéré entièrement de cette obligation ; qu'en reprochant au preneur, qui l'invoquait, de ne pas démontrer le manquement du bailleur à son obligation de délivrer des locaux pouvant servir à l'usage pour lesquels ils étaient loués, la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve, violant ainsi l'article 1315 du Code civil.

3- ALORS, à tout le moins, QUE les juges sont tenus de viser et d'analyser, serait-ce sommairement, les éléments de preuve soumis à leur examen ; qu'en l'espèce, le rapport d'expertise judiciaire régulièrement produit aux débats relevait, d'une part que le logement souffrait d'infiltrations d'eau récurrentes, d'autre part que l'installation électrique était non conforme, vétuste et qu'elle ne fonctionnait pas correctement et concluait en soulignant « l'atteinte à la destination de l'immeuble » tant dans sa partie commerciale que dans sa partie privative (v. rapport p. 7 § INCIDENCE) ou encore l'« impropreté des lieux à leur destination » (cf. rapport p. 9 § PREJUDICE) ; qu'en jugeant que le preneur ne démontrait pas le manquement du bailleur à son obligation de délivrer des locaux pouvant servir à l'usage pour lesquels ils étaient loués, sans à aucun moment viser ni analyser, même sommairement, ce rapport d'expertise objectif, clair et précis, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

4- ALORS, en tout état de cause, QU'en présence d'un acte ambigu, le juge doit rechercher la commune intention des parties, sans pouvoir se réfugier derrière le caractère prétendument clair de l'acte ; qu'en l'espèce, si le bail comportait une stipulation selon laquelle « la présente location forme un tout indivisible, à titre commercial pour le tout », il stipulait par ailleurs que le loyer serait d'un montant de « 60. 000 FF pour la partie commerciale du bien loué », et « 24. 000 FF pour la partie du bien loué affectée à usage d'habitation » ; que le bail était donc entaché d'une contradiction, en stipulant d'une part un bail commercial unique,

d'autre part un double bail, l'un portant sur la partie commerciale des lieux, l'autre sur la partie habitation, de sorte que cet acte requérait une interprétation ; qu'en se bornant à retranscrire la clause visant une location indivisible et commerciale pour le tout, pour juger que le bail était soumis au statut des baux commerciaux et non à celui des baux d'habitation, sans analyser les stipulations contractuelles dans leur ensemble, qui requéraient une interprétation, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil.

5- ALORS, enfin, QUE le bailleur est tenu de délivrer un logement décent lorsqu'il s'agit de l'habitation principale du preneur, même si le bail liant les parties est un bail commercial portant sur des locaux à usage commercial et d'habitation ; qu'en l'espèce, pour débouter le preneur, qui invoquait l'absence de délivrance d'un logement décent, la Cour d'appel s'est contentée de relever que le bail liant les parties était soumis au statut des baux commerciaux et qu'il comprenait des clauses par lesquelles le preneur acceptait les lieux en l'état et avait à sa charge toutes les réparations en cours de bail ; qu'en statuant par ces motifs inopérants, sans rechercher si le bailleur avait délivré un logement décent, ce qui était expressément contesté, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1719 du Code civil.

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 16 novembre 2010