

CIV.3

MY1

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 novembre 2017

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1182 F-D

Pourvoi n° N 16-23.650

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. Thierry X..., domicilié [...]

contre l'arrêt rendu le 9 juin 2015 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 4), dans le litige l'opposant à la société Le Village Y..., société civile immobilière, dont le siège est [...]

défenderesse à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 17 octobre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Z..., conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Z..., conseiller, les observations de Me B..., avocat de M. X..., de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat de la société Le Village Y..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, pris en sa seconde branche, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 9 juin 2015), que M. X..., locataire, selon un bail du 19 octobre 1979, de locaux à usage mixte d'habitation et professionnel, ayant subi des dégâts des eaux successifs entre les mois d'octobre 2005 et février 2009, a assigné la société Le Village Y..., bailleuse, en réparation des préjudices qui lui ont été causés ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'indemnisation pour perte de chance ;

Mais attendu qu'ayant retenu que M. X... ne rapportait pas la preuve de ce qu'il aurait effectivement perdu une chance d'user de la faculté de sous-location offerte par le bail, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche que ses constatations rendait inopérante, a légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le moyen, pris en sa première branche, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois novembre deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me B..., avocat aux Conseils, pour M. X....

L'exposant fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté ses demandes de dommages et intérêt au titre de la perte d'exploitation et de la perte de chance de sous-louer ses bureaux ;

AUX MOTIFS QUE : « sur la demande au titre de la perte d'exploitation, que Monsieur Thierry X... sollicite l'allocation d'une somme totale de 280 000 euros en réparation du préjudice subi tenant à l'impossibilité d'exercer son activité de chirurgien-dentiste dans les locaux donnés à bail durant les jours de fermeture liés aux dégâts des eaux ainsi qu'aux réparations consécutives et à l'impossibilité, eu égard à l'état des locaux, d'user de la faculté de sous-location ou de la faculté d'apporter en société son droit au bail en créant une synergie et donc de développer son chiffre d'affaires; Que, faisant valoir, d'une part, que les désordres, les travaux de reprise et l'impossibilité d'utiliser les lieux pour certaines opérations compte tenu de risques sanitaires liés aux souffleries installées pour accélérer le séchage ont entraîné une fermeture du cabinet durant 85 jours et, d'autre part, qu'une indemnité journalière de 1 500 euros lui est versée par la MACSF en cas d'arrêt maladie, il évalue à 127 500 euros le premier chef de préjudice allégué (soit 85 jours x 1 500 euros); Qu'il chiffre à 152 500 euros le second chef de préjudice invoqué en prenant pour référence une perte de chance, estimée à 2 000 euros par mois, de sous-louer un bureau ou plus durant 7 ans; Considérant qu'il convient d'observer que Monsieur Thierry X... avait évalué à la somme totale de 144 000 euros le montant du préjudice lié à la perte d'exploitation (soit 96 jours x 1 500 euros); Considérant, quoi qu'il en soit, que Monsieur Thierry X... se borne à produire à l'appui de sa demande un tableau récapitulatif établi par ses soins ; détaillant les désordres survenus, les travaux de réparation

entrepris ainsi que leurs incidences sur le fonctionnement du cabinet; Considérant, cependant, que ce document n'est conforté par aucune pièce justificative, s'agissant tant des jours de fermeture du cabinet que de la perte financière en résultant, l'appelant ne produisant notamment aucune pièce comptable devant la cour; Qu'il n'est pas même établi que la MACSF lui verserait une indemnité journalière de 1 500 euros en cas d'arrêt maladie; Qu'il n'est au demeurant pas démontré que son assureur ne l'aurait pas indemnisé de la perte d'exploitation éventuellement subie; Considérant, en outre, que Monsieur Thierry X... ne rapporte pas la preuve de ce qu'il aurait effectivement perdu une chance d'user de la faculté de sous-location offerte par le bail ni qu'il aurait dû renoncer à s'associer en raison de l'état de l'appartement, faute notamment de produire des témoignages en ce sens. Considérant qu'il convient, dès lors, de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a débouté Monsieur Thierry X... de sa demande à ce titre ».

ALORS QUE 1°) le bailleur est tenu d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail; qu'il s'agit d'une obligation de résultat; que la perte d'exploitation doit être réparée dès lors que le bien est à usage professionnel; qu'en l'espèce il est constant que les nombreux dégâts des eaux avaient atteint les différentes salles d'exercice de l'activité et la salle d'attente ce qui a été constaté par l'expert A... qui était en possession de l'ensemble des pièces comptables justifiant d'une baisse du résultat, mais avait demandé à M. X... de s'expliquer précisément sur les 93 jours de perte d'exploitation; qu'en refusant toute indemnisation aux motifs que M. X... n'aurait pas produit d'éléments comptables quand celui-ci établissait, comme demandé par l'expert qui avait constaté l'ensemble des éléments comptables, les périodes durant lesquels son cabinet avait été atteint, périodes non critiquées par la partie adverse, la Cour d'appel a manqué de base légale au regard des articles 1147 et 1719 du Code civil;

ALORS QUE 2°) la perte de chance est la disparition de la probabilité d'un événement favorable lorsque cette chance apparaît suffisamment raisonnable, c'est-à-dire si une personne raisonnable ferait le choix de la courir, compte tenu des coûts de toute nature que cela implique; qu'en l'espèce il est constant que le contrat de bail prévoyait, dans les clauses dérogatoires, que le preneur était autorisé à sous-louer deux ou trois pièces professionnelles à des personnes exerçant la profession de Chirurgien-Dentiste ou de Médecin et que M. X... avait fait d'importants travaux d'aménagements dans les locaux comportant trois salles de soins et de renouvellement de son matériel, à la fin de l'année 2004, soit peu de temps avant les premiers dégâts des eaux portant atteinte à son cabinet; qu'en ne recherchant pas si une personne raisonnable, placée dans les mêmes circonstances, aurait décidé de sous-louer les locaux en l'absence de toute atteinte aux biens, la Cour d'appel a manqué de base légale au regard des articles 1147 et 1719 du Code civil.