

CIV.3

CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 novembre 2017

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1132 F-D

Pourvoi n° J 16-21.347

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

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

Statuant sur le pourvoi formé par Mme Chantal X..., domiciliée [...],

contre l'arrêt rendu le 12 mai 2016 par la cour d'appel de Nîmes (4e chambre commerciale), dans le litige l'opposant à M. Thierry Y..., domicilié [...],

défendeur à la cassation ;

M. Y... a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident éventuel contre le même arrêt ;

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

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

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 3 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 la SCP Boullez, avocat de Mme X..., de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat de M. Y..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 12 mai 2012), que, le 25 février 1999, M. X..., aux droits duquel vient Mme X..., a donné à bail à M. Y... des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée et au premier étage d'un immeuble ; que, reprochant au preneur de ne pas entretenir les locaux, de ne pas les exploiter et d'occuper une pièce non incluse dans la désignation contractuelle, Mme X... a assigné M. Y... en résiliation du bail, en expulsion et en paiement de diverses sommes ; que celui-ci a, à titre reconventionnel, demandé la condamnation de la bailleresse au paiement de dommages et intérêts pour manquement à ses obligations ;

Sur le premier et le deuxième moyens du pourvoi principal, réunis, ci-après annexés :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de rejeter la demande de résiliation du bail ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le bail stipulait que les grosses réparations, telles que prévues à l'article 606 du code civil, incombait au bailleur, que les locaux utilisés à l'exploitation ne souffraient d'aucun manque d'entretien et que le délabrement des zones du premier étage était dû à une forte imprégnation d'humidité génératrice de moisissures et d'un effondrement du plafond relevant d'un manquement de la bailleresse à ses obligations, la cour d'appel, qui ne s'est pas contredite en écartant la demande en paiement de dommages et intérêts de M. Y... aux motifs que, n'ayant pas alerté Mme X... des dégâts occasionnés par les infiltrations subies par l'immeuble, il ne pouvait lui reprocher une inaction génératrice d'un dommage, a pu retenir que les manquements de la bailleresse à ses obligations avaient empêché l'entretien normal des locaux du premier étage et que le désordre affectant la pièce du four à pizza n'était pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le troisième moyen du pourvoi principal qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le pourvoi incident qui n'est qu'éventuel :

REJETTE les pourvois ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme X... et la condamne à payer à M. Y... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience

publique du neuf novembre deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté Mme Chantal X... de l'action en résiliation du contrat de bail commercial la liant à M. Thierry Y... pour défaut d'entretien, d'exploitation et occupation d'une pièce supplémentaire sans la moindre autorisation, et d'AVOIR débouté Mme Chantal X... de sa demande en allocation de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande de résiliation du bail commercial, M. Y... conteste les griefs adverses en expliquant que l'état de la cage d'escalier et de l'étage est lié à des infiltrations d'eau occasionnées par le défaut d'entretien des gouttières et façades de l'immeuble et que l'absence d'activité de pizzeria ne caractérise pas le défaut d'exploitation ayant au contraire toujours exploité les lieux conformément aux stipulations du bail dans le cadre d'une activité de bar, débit de boissons et Pmu, l'étage comme la pièce située en bas à gauche de la salle étant utilisés, comme l'avait fait son prédécesseur, pour le stockage des chaises, tables et mobilier extérieur ; que Mme X... soutient un défaut d'entretien de la part de son locataire en observant que les factures d'entretien justifiées par la partie adverse sont anciennes et que la saleté, l'humidité, le salpêtre et le noircissement des murs sont en lien avec un défaut d'aération généré par le défaut d'exploitation du premier étage et par l'abandon de l'activité de pizzeria depuis 1999, à l'origine exclusive du délabrement des lieux étant rappelé que M. Y... ne l'avait jamais mise en demeure sur la nécessité d'entreprendre des travaux extérieurs ; qu'elle conclut à une dévalorisation du fonds lié à un défaut d'implication de M. Y... qui avait également perdu la licence Pmu en lui faisant également grief d'occuper sans autorisation une pièce non comprise dans le contrat située en bas à gauche de la salle de bar ; qu'il est constant au visa des articles 1184 et 1760 du code civil que la résiliation d'un bail commercial peut être prononcée judiciairement en cas de manquement suffisamment grave du preneur à ses obligations que le bailleur trouve en l'espèce dans un défaut d'exploitation, un défaut d'entretien et une occupation sans droit ni titre d'une pièce ; que le contrat de bail liant les parties stipulent que le bien loué devra servir exclusivement à l'exploitation d'un bar, débit de boissons, Pmu et Pizzeria et bien que ne donnant aucune description des lieux, il est reconnu qu'une salle de restauration avec four à pizza est intégrée dans le bail et se situe au premier étage ; que M. Y... démontre que la salle de restauration du premier étage était restée inexploitée avant son entrée dans les lieux ainsi que le révèle le procès-verbal de la commission communale de sécurité de Saint-Saturnin-Les-Apt en date du 2 octobre 1996 décrivant le R+1 comme étant une « ancienne salle de restaurant inutilisée », cette situation étant confirmée par l'ancien exploitant des lieux entre 1996 et 1999 qui atteste que le premier étage n'avait jamais été « sujet à une quelconque exploitation commerciale », son utilité ne résidant que dans la faculté de stockage du matériel (tables, chaises de terrasse, parasols ou jardinières) ; qu'il n'est pas établi ensuite que le bailleur ait entendu faire de la reprise de l'activité de pizzeria par M. Y... un élément déterminant de son consentement étant constaté que cette activité est la dernière visée dans la liste des activités autorisées et que son interruption depuis longue date se déduit également de l'état de délabrement de la façade nord de l'immeuble où se trouvait l'entrée de la pizzeria (vieilles pierres à nues, enduits ponctuels constitués de composés disparates, gouttières non entretenues et cassées) ; que les attestations produites par Mme X... pour étayer ses affirmations tenant à l'exploitation effective d'une pizzeria en début de bail sont ensuite assez laconiques dans la mesure où leurs trois rédacteurs se limitent à indiquer en termes identiques « avoir mangé des pizzas » dans l'établissement à une époque qu'ils situent à la fin des années 1990 voire en 2000 ; que le bailleur ne justifie d'ailleurs pas avoir interrogé le preneur sur l'abandon de cette activité qu'il situe ainsi à la fin de l'année 1999, voire 2000 et force est de constater que l'émergence du litige entre les parties apparaît concomitant ou consécutif à l'ouverture d'un commerce par le fils de Mme X... dans les locaux voisins qui alimentent des griefs réciproques ; que pour le reste, l'huissier de justice relève la présence de clients dans le bar, un achalandage conséquent de boissons offertes à la clientèle, des tables et des chaises, un affichage du prix des consommations, une installation Pmu, le tout laissant conclure à l'exploitation effective du bar et du Pmu par M. Y..., les attestations de Mme X... visant à démontrer l'absence d'implication de ce dernier étant contredites par celles qu'il produit pour vanter son professionnalisme et son accueil ; qu'il convient en conséquence de retenir que le manquement d'un défaut

d'exploitation de l'activité bar, débit de boissons et Pmu n'est pas établi et que le défaut d'exploitation de l'activité de pizzeria n'apparaît pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail dès lors qu'il est antérieur à l'installation de M. Y..., qu'il a été toléré pendant plusieurs années par le bailleur et qu'il est en lien avec l'état extérieur de l'immeuble de sorte que Mme X... ne peut imputer l'éventuelle dévalorisation des lieux à son actuel preneur ; qu'il n'apparaît pas ensuite que les locaux utilisés à l'exploitation du bar et plus précisément à l'accueil de la clientèle souffrent d'un manque d'entretien, les photographies produites laissant conclure à un établissement sans luxe, mais propre et soigné, décoré simplement, agencé de manière classique comme il est d'usage pour un café de village ; que l'huissier de justice a par contre constaté que la salle de restaurant du premier étage est dans un état sale et poussiéreux, que le plancher au sol s'est affaissé, fragilisé par des lattes qui bougent, que l'installation électrique dont les fils sont apparents n'est pas récente, que le plafond du fond de la salle où se trouve le four à pizza est en partie cassé, que l'ensemble est vétuste et encrassé, que la montée d'escalier à cette salle est vétuste, très sale avec une importante humidité sur les murs, des enduits cloqués et des traces noires, que les plafonds sont noircis et moisissés ; que sur la base d'un procès-verbal de constatations relatives aux causes et circonstances du sinistre et d'évaluation des dommages établis contradictoirement le 1er août 2015 par le cabinet d'expertise Elex mandaté par l'assureur de M. Y..., il a été constaté que « d'après attestation de fuite (non datée) établie par l'Eurl Meyde les dommages sont consécutifs à une fuite de canalisation d'évacuation encastrée de l'appartement, propriété de Mme X... sous-jacent les locaux professionnels exploités par M. Y... ». que l'expert a constaté également « un état d'entretien inexistant de la façade et de la porte d'accès arrière de l'immeuble contre lequel chemine une descente » et « perforée en de multiples endroits en provenance d'une gouttière encombrée de végétaux » ; que si les parties ont prévu que le preneur entretiendrait les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail et qu'il ne pourrait exiger du bailleur pendant cette même durée, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, il reste qu'elles ont aussi convenu que les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du code civil et le cas échéant les travaux de ravalement incombent au bailleur ; qu'elles ont également expressément prévu qu'en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le bailleur ne serait aucunement responsable de tous les dégâts ainsi occasionnés « sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du code civil » ; que force est de constater que certaines zones du premier étage sont délabrées du fait d'une forte imprégnation d'humidité génératrice de moisissures et d'un effondrement du plafond dont l'ampleur apparaît la conséquence directe de la porosité de la façade nord visible à l'oeil nu ; qu'il en résulte que les propres manquements de la bailleuse à ses obligations ont empêché l'entretien normal de cette zone par le preneur et relativise le désordre affectant la pièce du four à pizza qui n'est pas un manquement suffisamment grave pour justifier la réalisation du bail ; que s'agissant du troisième grief, il convient de rappeler qu'il n'a été annexé aucun état des lieux au contrat de bail qui se résume à les décrire comme étant une « partie d'un immeuble situé [...] Saint- Saturnain d'Apt comprenant un local à usage de café ainsi qu'une salle de pizzeria, avec toutes ses dépendances sans exception à l'exclusion des locaux (3 pièces et WC) ayant fait l'objet d'un bail sous seings privés en date du 23 décembre 1980 » ; qu'il n'est pas démontré que « la pièce de l'immeuble située en contrebas de la salle de bar » serait exclue des dépendances données à bail étant relevé que la seule exclusion voulue par le rédacteur du bail se rapporte à des locaux (3 pièces et WC) dont il n'est pas discuté qu'il s'agit des locaux précédemment loués à des infirmières ; que force est de constater ensuite que Mme X... ne justifie pas avoir mis en demeure le preneur avant l'engagement de la procédure, de restituer cette pièce laquelle est effectivement occupée par M. Y... pour les besoins de son commerce de bar puisque l'huissier de justice relève que de la vaisselle et du mobilier pour la terrasse d'été y sont entreposés ; que la commission d'une faute résidant dans l'utilisation d'une pièce non comprise dans le bail n'est donc pas démontrée et ce grief ne peut davantage justifier la résiliation du bail ; que le jugement déféré ne pourra en conséquence qu'être infirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail liant les parties, l'expulsion de M. Y... et sa condamnation au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation ainsi qu'à des dommages et intérêts et la bailleuse sera déboutée de ses demandes à ce titre ; sur les demandes subsidiaires ; que le contrat étant la loi des parties, Mme X... est mal fondée à revendiquer la restitution de locaux intégrés dans le bail utilisés pour les besoins de l'exploitation du bar alors que l'état de ceux situés au 1er étage est consécutif à un défaut d'entretien patent des façades incombant au bailleur ; que pour ce motif et ceux qui précèdent, Mme X... ne pourra qu'être déboutée de sa demande en restitution de la pièce de l'immeuble située en contrebas de la salle de bar et de celles du premier étage comme de ses demandes tendant à l'expulsion de M. Y... et au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation afférente, la contrepartie de ses occupations étant le loyer fixé dans le contrat de bail ; sur les demandes en paiement de M. Y... ; que M. Y... se prévaut d'un manquement du bailleur aux obligations découlant des articles 1719, alinéa 2 et 1720, alinéa 2 du code civil mais également d'une infraction aux dispositions du bail car Mme X... avait loué les locaux mitoyens à son fils qui avait développé une activité concurrente de la sienne à laquelle s'ajoute un défaut de

délivrance de quittances ; que sur le premier point, le contrat de bail stipule que le preneur « ne pourra exiger du bailleur pendant la durée du bail aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce se soit sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du code civil et le cas échéant les travaux de ravalement » ; que M. Y... ne démontre pas avoir entre 1999 et 2013 date de l'assignation, alerté la bailleuse des dégâts occasionnés par les problèmes d'infiltrations subis depuis longue date et ne peut en conséquence lui faire grief d'une inaction génératrice d'un dommage dont il serait en droit de demander réparation par le versement de dommages-intérêts ; qu'en revanche, les parties ont effectivement convenu dans leur contrat que le bailleur s'interdisait de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce de même nature ; que M. Y... démontre que les locaux voisins se trouvant dans le même immeuble initialement loués à un cabinet d'infirmière sont aujourd'hui occupés pour les besoins d'un commerce de restauration froide qui vend des boissons non alcoolisées à emporter mais également à consommer sur place, ainsi que le révèlent les pièces produites ; qu'il convient donc de retenir la violation de l'obligation susvisée par la bailleuse mais tenant l'absence de pièces produites permettant d'estimer le préjudice économique effectivement subi du fait de cette concurrence, il convient de faire droit à la demande en paiement de M. Y... à hauteur de la somme de 3 000 euros de dommages et intérêts en réparation d'un préjudice moral, étant constaté pour le surplus que les quittances de loyers lui ont été délivrées dans le cadre de la procédure ;

1. ALORS QUE le juge ne peut pas se prononcer par des motifs contradictoires ; que la contradiction de motifs équivaut à une absence de motifs ; qu'en énonçant, d'une part, pour débouter Mme X..., bailleuse, de sa demande en résiliation du bail pour défaut d'entretien, que les propres manquements de la bailleuse à ses obligations relativement aux grosses réparations avaient empêché l'entretien normal du bien par M. Y..., preneur, (arrêt attaqué, p. 7, avant-dernier et dernier §), tout en relevant, d'autre part, que ce dernier ne démontrait pas avoir, entre 1999 et 2013, date de l'assignation, alerté la bailleuse des dégâts occasionnés par les problèmes d'infiltration subis depuis longue date (arrêt attaqué, p. 9, § 2), la cour d'appel a statué par des motifs contradictoires en méconnaissance des exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

2. ALORS QUE l'obligation faite au locataire d'user de la chose louée en bon père de famille comprend celle de prévenir le bailleur des réparations qui lui incombent ; qu'en jugeant, pour débouter Mme X..., bailleuse, de sa demande en résiliation du bail pour défaut d'entretien, que les propres manquements de la bailleuse à ses obligations relativement aux grosses réparations avaient empêché l'entretien normal du bien par M. Y..., preneur, quand elle avait relevé que ce dernier ne démontrait pas avoir, entre 1999 et 2013, date de l'assignation, alerté la bailleuse des dégâts occasionnés par les problèmes d'infiltration subis depuis longue date, la cour d'appel a violé l'article 1184 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté Mme Chantal X... de sa demande en expulsion de M. Thierry Y... de la salle de restaurant située au 1er étage et de tous occupants de son chef, à charge pour ce dernier d'honorer le paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 200 euros ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande de résiliation du bail commercial, M. Y... conteste les griefs adverses en expliquant que l'état de la cage d'escalier et de l'étage est lié à des infiltrations d'eau occasionnées par le défaut d'entretien des gouttières et façades de l'immeuble et que l'absence d'activité de pizzeria ne caractérise pas le défaut d'exploitation ayant au contraire toujours exploité les lieux conformément aux stipulations du bail dans le cadre d'une activité de bar, débit de boissons et Pmu, l'étage comme la pièce située en bas à gauche de la salle étant utilisés, comme l'avait fait son prédécesseur, pour le stockage des chaises, tables et mobilier extérieur ; que Mme X... soutient un défaut d'entretien de la part de son locataire en observant que les factures d'entretien justifiées par la partie adverse sont anciennes et que la saleté, l'humidité, le salpêtre et le noircissement des murs sont en lien avec un défaut d'aération généré par le défaut d'exploitation du premier étage et par l'abandon de l'activité de pizzeria depuis 1999, à l'origine exclusive du délabrement des lieux étant rappelé que M. Y... ne l'avait jamais mise en demeure sur la nécessité d'entreprendre des travaux extérieurs ; qu'elle conclut à une dévalorisation du fonds lié à un défaut d'implication de M. Y... qui avait également perdu la licence Pmu en lui faisant également grief d'occuper sans autorisation une pièce non comprise dans le contrat située en bas à gauche de la salle de bar ; qu'il est constant au visa des articles 1184 et 1760 du code civil que

la résiliation d'un bail commercial peut être prononcée judiciairement en cas de manquement suffisamment grave du preneur à ses obligations que le bailleur trouve en l'espèce dans un défaut d'exploitation, un défaut d'entretien et une occupation sans droit ni titre d'une pièce ; que le contrat de bail liant les parties stipulent que le bien loué devra servir exclusivement à l'exploitation d'un bar, débit de boissons, Pmu et Pizzeria et bien que ne donnant aucune description des lieux, il est reconnu qu'une salle de restauration avec four à pizza est intégrée dans le bail et se situe au premier étage ; que M. Y... démontre que la salle de restauration du premier étage était restée inexploitée avant son entrée dans les lieux ainsi que le révèle le procès-verbal de la commission communale de sécurité de Saint-Saturnin-Les-Apt en date du 2 octobre 1996 décrivant le R+1 comme étant une « ancienne salle de restaurant inutilisée », cette situation étant confirmée par l'ancien exploitant des lieux entre 1996 et 1999 qui atteste que le premier étage n'avait jamais été « sujet à une quelconque exploitation commerciale », son utilité ne résidant que dans la faculté de stockage du matériel (tables, chaises de terrasse, parasols ou jardinières) ; qu'il n'est pas établi ensuite que le bailleur ait entendu faire de la reprise de l'activité de pizzeria par M. Y... un élément déterminant de son consentement étant constaté que cette activité est la dernière visée dans la liste des activités autorisées et que son interruption depuis longue date se déduit également de l'état de délabrement de la façade nord de l'immeuble où se trouvait l'entrée de la pizzeria (vieilles pierres à nues, enduits ponctuels constitués de composés disparates, gouttières non entretenues et cassées) ; que les attestations produites par Mme X... pour étayer ses affirmations tenant à l'exploitation effective d'une pizzeria en début de bail sont ensuite assez laconiques dans la mesure où leurs trois rédacteurs se limitent à indiquer en termes identiques « avoir mangé des pizzas » dans l'établissement à une époque qu'ils situent à la fin des années 1990 voire en 2000 ; que le bailleur ne justifie d'ailleurs pas avoir interrogé le preneur sur l'abandon de cette activité qu'il situe ainsi à la fin de l'année 1999, voire 2000 et force est de constater que l'émergence du litige entre les parties apparaît concomitant ou consécutif à l'ouverture d'un commerce par le fils de Mme X... dans les locaux voisins qui alimentent des griefs réciproques ; que pour le reste, l'huissier de justice relève la présence de clients dans le bar, un achalandage conséquent de boissons offertes à la clientèle, des tables et des chaises, un affichage du prix des consommations, une installation Pmu, le tout laissant conclure à l'exploitation effective du bar et du Pmu par M. Y..., les attestations de Mme X... visant à démontrer l'absence d'implication de ce dernier étant contredites par celles qu'il produit pour vanter son professionnalisme et son accueil ; qu'il convient en conséquence de retenir que le manquement d'un défaut d'exploitation de l'activité bar, débit de boissons et Pmu n'est pas établi et que le défaut d'exploitation de l'activité de pizzeria n'apparaît pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail dès lors qu'il est antérieur à l'installation de M. Y..., qu'il a été toléré pendant plusieurs années par le bailleur et qu'il est en lien avec l'état extérieur de l'immeuble de sorte que Mme X... ne peut imputer l'éventuelle dévalorisation des lieux à son actuel preneur ; qu'il n'apparaît pas ensuite que les locaux utilisés à l'exploitation du bar et plus précisément à l'accueil de la clientèle souffrent d'un manque d'entretien, les photographies produites laissant conclure à un établissement sans luxe, mais propre et soigné, décoré simplement, agencé de manière classique comme il est d'usage pour un café de village ; que l'huissier de justice a par contre constaté que la salle de restaurant du premier étage est dans un état sale et poussiéreux, que le plancher au sol s'est affaissé, fragilisé par des lattes qui bougent, que l'installation électrique dont les fils sont apparents n'est pas récente, que le plafond du fond de la salle où se trouve le four à pizza est en partie cassé, que l'ensemble est vétuste et encrassé, que la montée d'escalier à cette salle est vétuste, très sale avec une importante humidité sur les murs, des enduits cloqués et des traces noires, que les plafonds sont noircis et moisissés ; que sur la base d'un procès-verbal de constatations relatives aux causes et circonstances du sinistre et d'évaluation des dommages établis contradictoirement le 1er août 2015 par le cabinet d'expertise Elex mandaté par l'assureur de M. Y..., il a été constaté que « d'après attestation de fuite (non datée) établie par l'Eurl Meyde les dommages sont consécutifs à une fuite de canalisation d'évacuation encastrée de l'appartement, propriété de Mme X... sous-jacent les locaux professionnels exploités par M. Y... ». que l'expert a constaté également « un état d'entretien inexistant de la façade et de la porte d'accès arrière de l'immeuble contre lequel chemine une descente » et « perforée en de multiples endroits en provenance d'une gouttière encombrée de végétaux » ; que si les parties ont prévu que le preneur entretiendrait les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail et qu'il ne pourrait exiger du bailleur pendant cette même durée, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, il reste qu'elles ont aussi convenu que les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du code civil et le cas échéant les travaux de ravalement incombent au bailleur ; qu'elles ont également expressément prévu qu'en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le bailleur ne serait aucunement responsable de tous les dégâts ainsi occasionnés « sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du code civil » ; que force est de constater que certaines zones du premier étage sont délabrées du fait d'une forte imprégnation d'humidité génératrice de moisissures et d'un effondrement du plafond dont l'ampleur apparaît la conséquence directe de la porosité de la façade

nord visible à l'oeil nu ; qu'il en résulte que les propres manquements de la bailleresse à ses obligations ont empêché l'entretien normal de cette zone par le preneur et relativise le désordre affectant la pièce du four à pizza qui n'est pas un manquement suffisamment grave pour justifier la réalisation du bail ; que s'agissant du troisième grief, il convient de rappeler qu'il n'a été annexé aucun état des lieux au contrat de bail qui se résume à les décrire comme étant une « partie d'un immeuble situé [...] comprenant un local à usage de café ainsi qu'une salle de pizzeria, avec toutes ses dépendances sans exception à l'exclusion des locaux (3 pièces et WC) ayant fait l'objet d'un bail sous seings privés en date du 23 décembre 1980 » ; qu'il n'est pas démontré que « la pièce de l'immeuble située en contrebas de la salle de bar » serait exclue des dépendances données à bail étant relevé que la seule exclusion voulue par le rédacteur du bail se rapporte à des locaux (3 pièces et WC) dont il n'est pas discuté qu'il s'agit des locaux précédemment loués à des infirmières ; que force est de constater ensuite que Mme X... ne justifie pas avoir mis en demeure le preneur avant l'engagement de la procédure, de restituer cette pièce laquelle est effectivement occupée par M. Y... pour les besoins de son commerce de bar puisque l'huissier de justice relève que de la vaisselle et du mobilier pour la terrasse d'été y sont entreposés ; que la commission d'une faute résidant dans l'utilisation d'une pièce non comprise dans le bail n'est donc pas démontrée et ce grief ne peut davantage justifier la résiliation du bail ; que le jugement déféré ne pourra en conséquence qu'être infirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail liant les parties, l'expulsion de M. Y... et sa condamnation au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation ainsi qu'à des dommages et intérêts et la bailleresse sera déboutée de ses demandes à ce titre ; sur les demandes subsidiaires ; que le contrat étant la loi des parties, Mme X... est mal fondée à revendiquer la restitution de locaux intégrés dans le bail utilisés pour les besoins de l'exploitation du bar alors que l'état de ceux situés au 1er étage est consécutif à un défaut d'entretien patent des façades incombant au bailleur ; que pour ce motif et ceux qui précèdent, Mme X... ne pourra qu'être déboutée de sa demande en restitution de la pièce de l'immeuble située en contrebas de la salle de bar et de celles du premier étage comme de ses demandes tendant à l'expulsion de M. Y... et au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation afférente, la contrepartie de ses occupations étant le loyer fixé dans le contrat de bail ; sur les demandes en paiement de M. Y... ; que M. Y... se prévaut d'un manquement du bailleur aux obligations découlant des articles 1719, alinéa 2 et 1720, alinéa 2 du code civil mais également d'une infraction aux dispositions du bail car Mme X... avait loué les locaux mitoyens à son fils qui avait développé une activité concurrente de la sienne à laquelle s'ajoute un défaut de délivrance de quittances ; que sur le premier point, le contrat de bail stipule que le preneur « ne pourra exiger du bailleur pendant la durée du bail aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du code civil et le cas échéant les travaux de ravalement » ; que M. Y... ne démontre pas avoir entre 1999 et 2013 date de l'assignation, alerté la bailleresse des dégâts occasionnés par les problèmes d'infiltrations subis depuis longue date et ne peut en conséquence lui faire grief d'une inaction génératrice d'un dommage dont il serait en droit de demander réparation par le versement de dommages-intérêts ; qu'en revanche, les parties ont effectivement convenu dans leur contrat que le bailleur s'interdisait de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce de même nature ; que M. Y... démontre que les locaux voisins se trouvant dans le même immeuble initialement loués à un cabinet d'infirmière sont aujourd'hui occupés pour les besoins d'un commerce de restauration froide qui vend des boissons non alcoolisées à emporter mais également à consommer sur place, ainsi que le révèlent les pièces produites ; qu'il convient donc de retenir la violation de l'obligation susvisée par la bailleresse mais tenant l'absence de pièces produites permettant d'estimer le préjudice économique effectivement subi du fait de cette concurrence, il convient de faire droit à la demande en paiement de M. Y... à hauteur de la somme de 3 000 euros de dommages et intérêts en réparation d'un préjudice moral, étant constaté pour le surplus que les quittances de loyers lui ont été délivrées dans le cadre de la procédure ;

1. ALORS QUE la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en énonçant, pour débouter Mme X..., bailleresse, de sa demande en expulsion de M. Y..., preneur, de la salle de restaurant située au 1er étage et de tous occupants de son chef à charge pour le preneur d'honorer le paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 200 euros, que la bailleresse était mal fondée à revendiquer la restitution des locaux intégrés dans le bail utilisé pour les besoins de l'exploitation du bar dès lors que l'état de ceux situés au 1er étage était consécutif à un défaut d'entretien patent des façades incombant au bailleur (arrêt attaqué, p. 8, § 6), tout en relevant que le preneur ne démontrait pas avoir, entre 1999 et 2013, date de l'assignation, alerté la bailleresse des dégâts occasionnés par les problèmes d'infiltration subis depuis de longue date (arrêt attaqué, p. 9, § 2), la cour d'appel a statué par des motifs contradictoires en méconnaissance des exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

2. ALORS QUE l'obligation faite au locataire d'user de la chose louée en bon père de famille comprend celle de prévenir le

bailleur des réparations qui lui incombent ; qu'en considérant, pour débouter Mme X..., bailleresse, de sa demande en expulsion de M. Y..., preneur, de la salle de restaurant située au 1er étage et de tous occupants de son chef à charge pour le preneur d'honorer le paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 200 euros, que la bailleresse était mal fondée à revendiquer la restitution des locaux intégrés dans le bail utilisé pour les besoins de l'exploitation du bar dès lors que l'état de ceux situés au 1er étage était consécutif à un défaut d'entretien patent des façades lui incombant quand il résultait de ses propres constatations que M. Y... ne démontrait pas avoir, entre 1999 et 2013, date de l'assignation, alerté la bailleresse des dégâts occasionnés par les problèmes d'infiltration subis depuis de longue date, la cour d'appel a violé l'article 1184 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné Mme Chantal X..., bailleresse, à payer à M. Thierry Y..., preneur, la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE sur la demande de résiliation du bail commercial, M. Y... conteste les griefs adverses en expliquant que l'état de la cage d'escalier et de l'étage est lié à des infiltrations d'eau occasionnées par le défaut d'entretien des gouttières et façades de l'immeuble et que l'absence d'activité de pizzeria ne caractérise pas le défaut d'exploitation ayant au contraire toujours exploité les lieux conformément aux stipulations du bail dans le cadre d'une activité de bar, débit de boissons et Pmu, l'étage comme la pièce située en bas à gauche de la salle étant utilisés, comme l'avait fait son prédécesseur, pour le stockage des chaises, tables et mobilier extérieur ; que Mme X... soutient un défaut d'entretien de la part de son locataire en observant que les factures d'entretien justifiées par la partie adverse sont anciennes et que la saleté, l'humidité, le salpêtre et le noircissement des murs sont en lien avec un défaut d'aération généré par le défaut d'exploitation du premier étage et par l'abandon de l'activité de pizzeria depuis 1999, à l'origine exclusive du délabrement des lieux étant rappelé que M. Y... ne l'avait jamais mise en demeure sur la nécessité d'entreprendre des travaux extérieurs ; qu'elle conclut à une dévalorisation du fonds lié à un défaut d'implication de M. Y... qui avait également perdu la licence Pmu en lui faisant également grief d'occuper sans autorisation une pièce non comprise dans le contrat située en bas à gauche de la salle de bar ; qu'il est constant au visa des articles 1184 et 1760 du code civil que la résiliation d'un bail commercial peut être prononcée judiciairement en cas de manquement suffisamment grave du preneur à ses obligations que le bailleur trouve en l'espèce dans un défaut d'exploitation, un défaut d'entretien et une occupation sans droit ni titre d'une pièce ; que le contrat de bail liant les parties stipulent que le bien loué devra servir exclusivement à l'exploitation d'un bar, débit de boissons, Pmu et Pizzeria et bien que ne donnant aucune description des lieux, il est reconnu qu'une salle de restauration avec four à pizza est intégrée dans le bail et se situe au premier étage ; que M. Y... démontre que la salle de restauration du premier étage était restée inexploitée avant son entrée dans les lieux ainsi que le révèle le procès-verbal de la commission communale de sécurité de Saint-Saturnin-Les-Apt en date du 2 octobre 1996 décrivant le R+1 comme étant une « ancienne salle de restaurant inutilisée », cette situation étant confirmée par l'ancien exploitant des lieux entre 1996 et 1999 qui atteste que le premier étage n'avait jamais été « sujet à une quelconque exploitation commerciale », son utilité ne résidant que dans la faculté de stockage du matériel (tables, chaises de terrasse, parasols ou jardinières) ; qu'il n'est pas établi ensuite que le bailleur ait entendu faire de la reprise de l'activité de pizzeria par M. Y... un élément déterminant de son consentement étant constaté que cette activité est la dernière visée dans la liste des activités autorisées et que son interruption depuis longue date se déduit également de l'état de délabrement de la façade nord de l'immeuble où se trouvait l'entrée de la pizzeria (vieilles pierres à nues, enduits ponctuels constitués de composés disparates, gouttières non entretenues et cassées) ; que les attestations produites par Mme X... pour étayer ses affirmations tenant à l'exploitation effective d'une pizzeria en début de bail sont ensuite assez laconiques dans la mesure où leurs trois rédacteurs se limitent à indiquer en termes identiques « avoir mangé des pizzas » dans l'établissement à une époque qu'ils situent à la fin des années 1990 voire en 2000 ; que le bailleur ne justifie d'ailleurs pas avoir interrogé le preneur sur l'abandon de cette activité qu'il situe ainsi à la fin de l'année 1999, voire 2000 et force est de constater que l'émergence du litige entre les parties apparaît concomitant ou consécutif à l'ouverture d'un commerce par le fils de Mme X... dans les locaux voisins qui alimentent des griefs réciproques ; que pour le reste, l'huissier de justice relève la présence de clients dans le bar, un achalandage conséquent de boissons offertes à la clientèle, des tables et des chaises, un affichage du prix des consommations, une installation Pmu, le tout laissant conclure à l'exploitation effective du bar et du Pmu par M. Y..., les attestations de Mme X... visant à démontrer l'absence d'implication de ce dernier étant contredites par celles qu'il produit pour vanter son

professionnalisme et son accueil ; qu'il convient en conséquence de retenir que le manquement d'un défaut d'exploitation de l'activité bar, débit de boissons et Pmu n'est pas établi et que le défaut d'exploitation de l'activité de pizzeria n'apparaît pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail dès lors qu'il est antérieur à l'installation de M. Y..., qu'il a été toléré pendant plusieurs années par le bailleur et qu'il est en lien avec l'état extérieur de l'immeuble de sorte que Mme X... ne peut imputer l'éventuelle dévalorisation des lieux à son actuel preneur ; qu'il n'apparaît pas ensuite que les locaux utilisés à l'exploitation du bar et plus précisément à l'accueil de la clientèle souffrent d'un manque d'entretien, les photographies produites laissant conclure à un établissement sans luxe, mais propre et soigné, décoré simplement, agencé de manière classique comme il est d'usage pour un café de village ; que l'huissier de justice a par contre constaté que la salle de restaurant du premier étage est dans un état sale et poussiéreux, que le plancher au sol s'est affaissé, fragilisé par des lattes qui bougent, que l'installation électrique dont les fils sont apparents n'est pas récente, que le plafond du fond de la salle où se trouve le four à pizza est en partie cassé, que l'ensemble est vétuste et encrassé, que la montée d'escalier à cette salle est vétuste, très sale avec une importante humidité sur les murs, des enduits cloqués et des traces noires, que les plafonds sont noircis et moisis ; que sur la base d'un procès-verbal de constatations relatives aux causes et circonstances du sinistre et d'évaluation des dommages établis contradictoirement le 1er août 2015 par le cabinet d'expertise Elex mandaté par l'assureur de M. Y..., il a été constaté que « d'après attestation de fuite (non datée) établie par l'Eurl Meyde les dommages sont consécutifs à une fuite de canalisation d'évacuation encastrée de l'appartement, propriété de Mme X... sous-jacent les locaux professionnels exploités par M. Y... ». que l'expert a constaté également « un état d'entretien inexistant de la façade et de la porte d'accès arrière de l'immeuble contre lequel chemine une descente » et « perforée en de multiples endroits en provenance d'une gouttière encombrée de végétaux » ; que si les parties ont prévu que le preneur entretiendrait les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail et qu'il ne pourrait exiger du bailleur pendant cette même durée, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, il reste qu'elles ont aussi convenu que les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du code civil et le cas échéant les travaux de ravalement incombent au bailleur ; qu'elles ont également expressément prévu qu'en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le bailleur ne serait aucunement responsable de tous les dégâts ainsi occasionnés « sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du code civil » ; que force est de constater que certaines zones du premier étage sont délabrées du fait d'une forte imprégnation d'humidité génératrice de moisissures et d'un effondrement du plafond dont l'ampleur apparaît la conséquence directe de la porosité de la façade nord visible à l'oeil nu ; qu'il en résulte que les propres manquements de la bailleuse à ses obligations ont empêché l'entretien normal de cette zone par le preneur et relativise le désordre affectant la pièce du four à pizza qui n'est pas un manquement suffisamment grave pour justifier la réalisation du bail ; que s'agissant du troisième grief, il convient de rappeler qu'il n'a été annexé aucun état des lieux au contrat de bail qui se résume à les décrire comme étant une « partie d'un immeuble situé [...]

' Apt comprenant un local à usage de café ainsi qu'une salle de pizzeria, avec toutes ses dépendances sans exception à l'exclusion des locaux (3 pièces et WC) ayant fait l'objet d'un bail sous seings privés en date du 23 décembre 1980 » ; qu'il n'est pas démontré que « la pièce de l'immeuble située en contrebas de la salle de bar » serait exclue des dépendances données à bail étant relevé que la seule exclusion voulue par le rédacteur du bail se rapporte à des locaux (3 pièces et WC) dont il n'est pas discuté qu'il s'agit des locaux précédemment loués à des infirmières ; que force est de constater ensuite que Mme X... ne justifie pas avoir mis en demeure le preneur avant l'engagement de la procédure, de restituer cette pièce laquelle est effectivement occupée par M. Y... pour les besoins de son commerce de bar puisque l'huissier de justice relève que de la vaisselle et du mobilier pour la terrasse d'été y sont entreposés ; que la commission d'une faute résidant dans l'utilisation d'une pièce non comprise dans le bail n'est donc pas démontrée et ce grief ne peut davantage justifier la résiliation du bail ; que le jugement déféré ne pourra en conséquence qu'être infirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail liant les parties, l'expulsion de M. Y... et sa condamnation au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation ainsi qu'à des dommages et intérêts et la bailleuse sera déboutée de ses demandes à ce titre ; sur les demandes subsidiaires ; que le contrat étant la loi des parties, Mme X... est mal fondée à revendiquer la restitution de locaux intégrés dans le bail utilisés pour les besoins de l'exploitation du bar alors que l'état de ceux situés au 1er étage est consécutif à un défaut d'entretien patent des façades incombant au bailleur ; que pour ce motif et ceux qui précèdent, Mme X... ne pourra qu'être déboutée de sa demande en restitution de la pièce de l'immeuble située en contrebas de la salle de bar et de celles du premier étage comme de ses demandes tendant à l'expulsion de M. Y... et au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation afférente, la contrepartie de ses occupations étant le loyer fixé dans le contrat de bail ; sur les demandes en paiement de M. Y... ; que M. Y... se prévaut d'un manquement du bailleur aux obligations découlant des articles 1719, alinéa 2 et 1720, alinéa 2 du code civil mais également d'une infraction aux dispositions du bail car Mme X... avait loué les locaux mitoyens à son fils

qui avait développé une activité concurrente de la sienne à laquelle s'ajoute un défaut de délivrance de quittances ; que sur le premier point, le contrat de bail stipule que le preneur « ne pourra exiger du bailleur pendant la durée du bail aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du code civil et le cas échéant les travaux de ravalement » ; que M. Y... ne démontre pas avoir entre 1999 et 2013 date de l'assignation, alerté la bailleresse des dégâts occasionnés par les problèmes d'infiltrations subis depuis longue date et ne peut en conséquence lui faire grief d'une inaction génératrice d'un dommage dont il serait en droit de demander réparation par le versement de dommages-intérêts ; qu'en revanche, les parties ont effectivement convenu dans leur contrat que le bailleur s'interdisait de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce de même nature ; que M. Y... démontre que les locaux voisins se trouvant dans le même immeuble initialement loués à un cabinet d'infirmière sont aujourd'hui occupés pour les besoins d'un commerce de restauration froide qui vend des boissons non alcoolisées à emporter mais également à consommer sur place, ainsi que le révèlent les pièces produites ; qu'il convient donc de retenir la violation de l'obligation susvisée par la bailleresse mais tenant l'absence de pièces produites permettant d'estimer le préjudice économique effectivement subi du fait de cette concurrence, il convient de faire droit à la demande en paiement de M. Y... à hauteur de la somme de 3 000 euros de dommages et intérêts en réparation d'un préjudice moral, étant constaté pour le surplus que les quittances de loyers lui ont été délivrées dans le cadre de la procédure ;

1. ALORS QUE la cour d'appel ne statue que sur les prétentions énoncées dans le dispositif ; qu'en l'espèce M. Thierry Y... sollicitait dans le dispositif de ses conclusions de « dire et juger que Mme X... a manqué à son obligation d'entretien du clos et du couvert dont elle est débitrice à l'égard de bailleur envers son preneur ; dire et juger que Mme X... a manqué à son obligation de remettre des quittances mensuelles de loyers à son preneur, en conséquence condamner Mme X... au paiement d'une somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts au titre des manquements contractuels » ; qu'en revanche, M. Y... n'avait pas sollicité au dispositif de ses conclusions l'allocation de dommages et intérêts pour la location d'un local dans l'immeuble au fils de Mme X... pour une activité similaire à la sienne ; qu'en allouant à M. Y... la somme de 3 000 euros en réparation d'un préjudice moral du fait de cette concurrence, la cour d'appel a violé l'article 954 du code de procédure civile ;

2. ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties telles qu'elles résultent de leurs dernières conclusions ; que M. Y... demandait l'allocation d'une somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts au titre des manquements contractuels ; qu'en allouant au preneur la somme de 3 000 euros en réparation d'un préjudice moral, la cour d'appel, qui a statué sur un préjudice qui ne lui était pas demandé d'indemniser, a méconnu les termes du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

3. ALORS QU'en toute hypothèse, tout dommage doit faire l'objet d'une réparation intégrale ajustée à son ampleur réelle qui ne peut être évaluée à une somme forfaitaire ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt attaqué que M. Y... ne produisait aucune pièce permettant d'estimer le préjudice effectivement subi du fait de la concurrence illicite alléguée ; qu'en évaluant toutefois le préjudice moral à la somme forfaitaire de 3 000 euros, sans s'en expliquer, la cour d'appel a méconnu le principe de la réparation intégrale du préjudice, ensemble l'article 1149 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. Moyen produit au pourvoi incident éventuel par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour M. Y....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Mme X... à payer à M. Y... la somme de seulement 3.000€ à titre de dommages-intérêts ;

Aux motifs que « sur les demandes en paiement de M. Y... : M. Y... se prévaut d'un manquement du bailleur aux obligations découlant des articles 1719 alinéa 2 et 1720 alinéa 2 du code civil, mais également d'une infraction aux dispositions du bail car Mme X... avait loué les locaux mitoyens à son fils qui avait développé une activité concurrente de la sienne à laquelle s'ajoute un défaut de délivrance de quittances ; que sur le premier point, le contrat de bail stipule que le preneur « ne pourra exiger du bailleur pendant la durée du bail aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du code civil et le cas échéant les travaux de ravalement ; que M. Y... ne démontre pas avoir entre 1999 et 2013, date de l'assignation, alerté la bailleresse des dégâts occasionnés par les problèmes d'infiltrations subis depuis longue date et ne peut en conséquence lui faire grief d'une inaction génératrice d'un dommage dont il serait en droit de demander

réparation par le versement de dommages-intérêts ; qu'en revanche, les parties ont effectivement convenu dans leur contrat que le bailleur s'interdisait de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce de même nature ; que M. Y... démontre que les locaux voisins se trouvant dans le même immeuble initialement loués à un cabinet d'infirmières sont aujourd'hui occupés pour les besoins d'un commerce de restauration froide qui vend des boissons non alcoolisées à emporter mais également à consommer sur place, ainsi que le révèlent les pièces produites ; qu'il convient donc de retenir la violation de l'obligation susvisées par la bailleuse mais tenant l'absence de pièces produites permettant d'estimer le préjudice économique effectivement subi du fait de cette concurrence, il convient de faire droit à la demande en paiement de M. Y... à hauteur de la somme de 3.000€ de dommages-intérêts en réparation d'un préjudice moral, étant constaté pour le surplus que les quittances de loyers lui ont été délivrées dans le cadre de la procédure » ;

Alors qu'il s'infère nécessairement d'un acte de concurrence déloyale un trouble commercial constitutif de préjudice ; que les juges du fond ne peuvent refuser d'indemniser un préjudice dont ils constatent l'existence ; que, au cas présent, la cour d'appel a relevé la violation, par la bailleuse, de la clause lui interdisant de louer tout ou partie de l'immeuble à un commerce concurrent de celui de M. Y... ; qu'il s'en inférait nécessairement un trouble commercial constitutif d'un préjudice que le juge se devait d'indemniser ; qu'en refusant d'indemniser le préjudice économique subi par M. Y... du fait de la violation de la clause de non concurrence aux motifs que le preneur ne produisait pas de pièces permettant d'estimer ce préjudice, la cour d'appel a violé les articles 1315 et 1147 du code civil.