

# 19 décembre 2012

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 11-23.541

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2012:C301608

## Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - bailleur - obligations - garantie - trouble de jouissance - centre commercial appartenant au bailleur - entretien des parties communes - nécessité - bail (règles générales)

Le bailleur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire est tenu d'entretenir les parties communes du centre, accessoires nécessaires à l'usage de la chose louée

## Texte de la décision

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

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 23 juin 2011), que, par acte du 5 juillet 1989, la société Agneaux distribution (la société Agneaux) a donné à bail à la société Centre technique du cheveu (la société CTC), devenue la société Go Direct, un local à usage de salon de coiffure dans une galerie commerciale dans laquelle était aussi installé un hypermarché ; qu'un nouveau centre commercial, dans lequel l'hypermarché et les autres boutiques ont déménagé, a été construit, et la société CTC est restée seule commerçante dans l'ancienne galerie commerciale ; qu'elle a alors assigné la société Agneaux en résiliation du bail à ses torts et en paiement de diverses sommes ;

Attendu que la société Agneaux fait grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que le bailleur est seulement tenu, en l'absence de stipulation particulière du contrat de bail, d'assurer la délivrance, l'entretien et la jouissance de la chose louée, sans être tenu de maintenir au preneur un environnement commercial favorable ; qu'en retenant, pour prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs de la société Agneaux distribution, que l'abandon du centre commercial qui avait entraîné un dépérissement général de l'immeuble avait entraîné une modification définitive de la chose louée, sans constater que le bail imposait au bailleur une obligation particulière liée à l'existence de la galerie marchande ou qu'il conférait à la société preneuse un droit de jouissance sur les galeries

intérieures du centre commercial, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1723 du code civil ;

2°/ que de la même façon, en relevant encore que la suppression de l'accès aux toilettes du centre commercial constituait une modification définitive et défavorable de la chose louée, sans constater que le bail conférait à la société Technique du cheveu la jouissance de ces toilettes, la cour d'appel a de nouveau privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1723 du code civil ;

3°/ qu'en retenant encore que même si la société Agneaux distribution avait laissé libre accès à une dizaine de places de stationnement aux abords du magasin exploité par la société preneuse, la présence de levée de terre et de gravats étaient de nature à faire renoncer la clientèle, sans constater que la société Agneaux Distribution s'était engagée assurer à la société preneuse un environnement commercial favorable ou que le nombre de places de stationnement laissées à sa disposition était insuffisant pour l'exploitation de son fonds de commerce, la cour d'appel a, de nouveau, privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1723 du code civil ;

Mais attendu que le bailleur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire étant tenu d'entretenir les parties communes du centre, accessoires nécessaires à l'usage de la chose louée, la cour d'appel, qui a relevé un dépérissement général de l'immeuble, la suppression de l'accès aux toilettes WC du centre et l'existence de gravats et de levées de terre empêchant le libre accès au parking, en a justement déduit un manquement grave du bailleur à ses obligations légales et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Agneaux distribution aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Agneaux distribution et la condamne à payer 3 500 euros à la société Centre technique du cheveu devenue Go Direct ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf décembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la société Agneaux distribution

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a prononcé la résiliation du bail du 5 juillet 1989 aux torts de la société Agneaux Distribution, à la date du 30 juin 2006 et, en conséquence, l'a condamnée à verser à la société Centre Technique du Cheveu, les sommes de 7.955,76 euros au titre des loyers versés après le 30 juin 2006, 487,34 euros au titre de la prime d'assurance 2006-2007 et 142.635 euros à titre de dommages et intérêts.

AUX MOTIFS QU'« il résulte des dispositions 1719 et 1723 du code civil que le bailleur est obligé de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail et s'interdit, pendant ce temps, de changer la forme de la chose louée ; que le bail liant les parties ne comporte aucune clause dérogative expresse aux dispositions de l'article 1723 précité ; que ledit bail ne prévoit pas la destruction volontaire par le bailleur du centre commercial dans lequel se trouve situé le local loué ; que tout au plus, il évoque le cas de fermeture de la grande surface, autrement dit de l'hypermarché Leclerc ; que ce point n'est pas l'objet du présent débat puisqu'il s'agit ici d'un véritable abandon du centre commercial dans son ensemble ; que le bail du 5 juillet 1989 prévoit notamment que le bailleur assurera l'entretien et le nettoyage du mail de circulation, le nettoyage des faces extérieures de toutes les vitrines, la tenue et l'entretien de l'ensemble des aires de stationnement ; qu'or, il résulte de plusieurs documents versés aux débats, notamment photographies et constats, que le bailleur n'a pas respecté ses obligations tant légales que contractuelles, entraînant une véritable modification de la chose louée, définitive et défavorable au locataire ; que peut être relevé de ce chef en particulier le dépérissement général de l'immeuble, les gravats empêchant le libre accès au parking, la suppression de l'accès aux toilettes WC du centre commercial ; que la société Agneaux Distribution ne saurait, concernant l'accès aux toilettes, se dédouaner du seul fait que les locaux loués à la société Centre Technique du Cheveu ont à l'origine été livrés bruts de gros-oeuvre, à aménager par le locataire, alors d'une part qu'il n'est pas précisé si ces locaux disposaient des canalisations nécessaires pour pouvoir y installer des toilettes, d'autre part qu'il résulte du bail que les travaux d'aménagement devaient recevoir l'accord du bailleur, lequel n'ignorait donc pas que ledit local était dépourvu de toilettes ; que sur ce point, il résulte d'un rapport d'un contrôleur du travail en date du 21 février 2006 que l'absence de cabinets d'aisances et la présence d'un seau à cet effet dans la réserve constituait une infraction et une atteinte à la dignité humaine ; que concernant le parking, aucun élément ne permet de retenir que les levées de terres et gravats installés étaient imposés pour en empêcher l'accès aux gens du voyage ; que s'il est constant qu'une dizaine de places de stationnement ont été laissées aux abords du magasin de la société Centre Technique du Cheveu, le bouleversement du parking était de nature à faire renoncer les clients de ce commerce ; que ces éléments rendaient impossible la poursuite de l'exploitation du commerce de la société Centre Technique du Cheveu ; que c'est ainsi que, après lettre recommandée avec accusé de réception du 7 juillet 2005, rappelant les obligations du bailleur, la société Centre Technique du Cheveu a fait sommation, par acte du 4 janvier 2006, à la société Agneaux Distribution de permettre, tant à ses employés qu'à ses clients, l'accès aux toilettes du centre commercial sans restriction, d'assurer l'alimentation en eau de ces sanitaires, d'assurer l'entretien de la galerie marchande en particulier du mail de circulation et les façades extérieures et vitrines, de rétablir l'accès des véhicules, d'assurer l'éclairage nécessaire et plus généralement de respecter l'ensemble des clauses du bail du 5 juillet 1989 ; que la société Agneaux Distribution n'a pas déféré à cette sommation, de sorte que la résiliation du bail doit être retenue aux torts de celle-ci ;

ALORS QUE, premièrement, le bailleur est seulement tenu, en l'absence de stipulation particulière du contrat de bail, d'assurer la délivrance, l'entretien et la jouissance de la chose louée, sans être tenu de maintenir au preneur un environnement commercial favorable ; qu'en retenant, pour prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs de la

société Agneaux Distribution, que l'abandon du centre commercial qui avait entraîné un dépérissement général de l'immeuble avait entraîné une modification définitive de la chose louée, sans constater que le bail imposait au bailleur une obligation particulière liée à l'existence de la galerie marchande ou qu'il conférait à la société preneuse un droit de jouissance sur les galeries intérieures du centre commercial, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1723 du Code civil ;

ALORS QUE, deuxièmement, de la même façon, en relevant encore que la suppression de l'accès aux toilettes du centre commercial constituait une modification définitive et défavorable de la chose louée, sans constater que le bail conférait à la société Technique du Cheveu la jouissance de ces toilettes, la Cour d'appel a de nouveau privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1723 du Code civil ;

ALORS QUE, troisièmement, en retenant encore que même si la société Agneaux Distribution avait laissé libre accès à une dizaine de places de stationnement aux abords du magasin exploité par la société preneuse, la présence de levée de terre et de gravats étaient de nature à faire renoncer la clientèle, sans constater que la société Agneaux Distribution s'était engagée à assurer à la société preneuse un environnement commercial favorable ou que le nombre de places de stationnement laissées à sa disposition était insuffisant pour l'exploitation de son fonds de commerce, la Cour d'appel a, de nouveau, privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 et 1723 du Code civil.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a fixé à la somme de 142.635 euros l'indemnité d'éviction due à la société Centre Technique du Cheveu ;

AUX MOTIFS QU'« il y a lieu, pour le calcul de l'indemnité principale, de se fonder sur les chiffres d'affaires des dernières années ; que s'il est justifié de ne pas tenir compte de l'année 2006, incomplète et totalement perturbée par le départ de l'hypermarché en novembre 2005, en revanche la baisse du chiffre d'affaires en 2005 n'est pas totalement expliquée par les difficultés dues à la société Agneaux Distribution, qui n'ont réellement débuté qu'en novembre 2005 ; que les chiffres toutes taxes comprises du fonds de commerce d'Agneaux, compte-tenu du fait que n'ont pas à être déduites les redevances du fonds de commerce de Pavillon sous Bois, lesquelles n'ont pas, comme il en est attesté, été effectivement versées pour cause de difficultés financières, sont les suivants : en 2002, 228.592 €, en 2003, 194.946 €, en 2004, 172.774 €, en 2005, 116.864 €, soit en moyenne : 178.294 euros ; que l'évaluation d'un fonds de commerce de coiffure s'établit habituellement, pour une petite ville, entre 70 et 80 % du chiffre d'affaires toutes taxes comprises ; que dès lors que, dans la discussion sur le prix du bail renouvelé, la société Agneaux Distribution elle-même écrivait que le Centre Technique du Cheveu bénéficiait « d'un emplacement de premier ordre », il sera retenu le pourcentage haut de 80 % ; que les dommages et intérêts seront en conséquence, de ce chef, de  $178.294 \text{ €} \times 80 \% = 142.635 \text{ €}$  » ;

ALORS QUE, premièrement, le juge tenu de motiver sa décision ne peut statuer sur une demande sans indiquer, ni analyser, même de façon sommaire, les éléments sur lesquels il fonde sa décision ; qu'en retenant, pour calculer l'indemnité d'éviction, des chiffres d'affaires toutes taxes comprises de 228.592 euros pour l'année 2002, 194.946 euros pour l'année 2003, 172.774 euros pour l'année 2004 et 116.864 euros pour l'année 2005, sans indiquer sur quel élément elle se fondait, cependant que ces chiffres ne correspondaient ni à ceux avancés par la société Agneaux Distribution, ni même à ceux invoqués par la société Centre Technique du Cheveu, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, deuxièmement, l'indemnité d'éviction comprend la valeur du fonds de commerce exploité dans les lieux loués ; qu'en refusant de déduire du chiffre d'affaires réalisé par la société Centre Technique du Cheveux les redevances de location-gérance du fonds de commerce Pavillon sous Bois au motif inopérant que ces redevances n'avaient pas été versées, cependant que ces redevances qui étaient relatives à un fonds de commerce exploité dans d'autres locaux ne pouvaient entrer dans la valeur du fonds de commerce exploité dans les lieux loués, la Cour d'appel a violé l'article L. 145-14 du Code de commerce ;

ALORS QUE, troisièmement, en refusant de déduire ce redevances tandis qu'elle avait constaté que ces dernières n'avaient, en réalité, pas été versées de sorte qu'elle ne pouvaient être comptabilisées dans les bénéfices réalisés par la société Centre technique du Cheveu, la Cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a, de nouveau, violé l'article L. 145-14 du Code de commerce ;

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de caen  
23 juin 2011

## **Textes appliqués**

articles 1719 et 1723 du code civil

## **Rapprochements de jurisprudence**

3e Civ., 31 octobre 2006, pourvoi n° 05-18.377, Bull. 2006, III, n° 215 (cassation)