

# 21 janvier 2014

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 12-25.760

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2014:C300072

#### Texte de la décision

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

Sur les premiers moyens du pourvoi principal et du pourvoi provoqué, réunis :

Vu l'article 1134 du code civil, ensemble les articles 1720 et 1754 du même code ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 5 juin 2012), que la société X..., ayant pour gérante Mme X...

, exploitait un fonds de commerce dans des locaux pris à bail auprès de Mme Y... ; que le plafond de la cuisine située au rez-de-chaussée de l'immeuble loué s'est effondré le 29 juillet 2008 ; que la société X..., placée en liquidation judiciaire, et Mme X... ont assigné Mme Y... en indemnisation de leurs divers préjudices ;

Attendu que pour rejeter l'ensemble des demandes de M. A..., en qualité de liquidateur de la société X..., et débouter Mme X...

de ses demandes de dommages-intérêts pour préjudice personnel et moral, l'arrêt retient que, selon l'expert judiciaire, les causes essentielles des désordres sont des défauts d'entretien et de maintenance sur les ouvrages de couverture, que l'effondrement du plafond de la cuisine est consécutif à des infiltrations d'eau très anciennes pour lesquelles la société X... n'a effectué aucun travaux de prévention, notamment en ce qui concerne l'obstruction des chéneaux, que le fonds de commerce est devenu inexploitable et a été fermé par arrêté municipal non seulement en raison de l'effondrement mais aussi en raison de manquement à des obligations de sécurité, que la disparition du fonds trouve également son origine dans la renonciation du liquidateur à se prévaloir du bail du fait de la liquidation judiciaire et que la perte du fonds de commerce n'apparaît pas imputable à Mme Y... ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si une stipulation expresse du contrat de bail commercial mettait à la charge de la locataire les travaux d'entretien et de réparation de la toiture, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les seconds moyens des pourvois principal et provoqué :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté M. A..., ès qualités, de l'ensemble de ses demandes et débouté Mme X...

de ses demandes de dommages-intérêts pour préjudice personnel et moral, l'arrêt rendu, le 5 juin 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Bordeaux ;

Condamne Mme Y... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Y... à payer la somme de 1 500 euros à Mme X...  
et la somme de 1 500 euros à la société A..., ès qualités ; rejette la demande de Mme Y... ;

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 vingt et un janvier deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par Me Blondel, avocat aux Conseils, pour Mme X...  
.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté Madame Jacqueline X...  
de ses demandes de dommages et intérêts formées au titre de ses préjudices personnel et moral ;

AUX MOTIFS QU'au soutien de ses demandes Me A..., ès qualités, entend faire supporter à Madame Y... la responsabilité du sinistre survenu dans l'immeuble objet du bail le 29 juillet 2008 et qui a consisté en l'effondrement partiel du plafond de la cuisine, sinistre dont il est prétendu qu'il serait à l'origine de la perte du fonds de commerce de la SARL X..., Madame Y... n'ayant pas entrepris les travaux nécessaires pour assurer la solidité de l'immeuble et son étanchéité, tous travaux qui incomberaient au bailleur en raison des clauses du bail ; que Madame Y..., en réponse, fait valoir que les documents versés aux débats démontrent que l'immeuble loué n'a fait l'objet d'aucun entretien et que c'est ce défaut d'entretien qui est à l'origine de l'effondrement du plafond ; que le sinistre dont se prévaut Me A..., ès qualités, a consisté uniquement dans l'effondrement partiel du plafond de la cuisine sans affecter les autres parties de l'immeuble loué ; que postérieurement à ce sinistre survenu le 29 juillet 2008, la ville de NIORT a mandaté la Commission Communale de Sécurité, laquelle a rendu le 7 août 2008 un avis défavorable à l'exploitation de l'établissement, avis défavorable ne pouvant être levé qu'après intervention d'un organisme agréé sur la stabilité à froid du bâtiment ainsi que sur les installations techniques (électricité, gaz et chauffage), toutes installations n'ayant jamais été contrôlées, les photographies jointes au procès-verbal de la commission démontrant un état ancien de dégradation ; qu'antérieurement au sinistre du 29 juillet 2008, la SARL X... n'a entrepris aucune démarche amiable ou judiciaire auprès de sa bailleuse pour qu'il soit remédié à la situation et qu'il en sera de même après le sinistre, la SARL X... ne formulant aucune demande d'exécution de travaux en urgence à la charge de la bailleuse ; qu'il résulte par ailleurs d'un rapport de la SOCOTEC en date du 8 août 2008 que plusieurs pénétrations d'eau ont lieu à des endroits différents du bâtiment et que le non-entretien des lieux conduira certainement à des dégâts du même type que celui de la cuisine si aucune action de prévention n'est mise en place rapidement ; que si la SARL X... a saisi le juge des référés par assignation en date du 27 octobre 2008 à fin de voir désigner un expert, il n'en a été ensuite tiré aucune conséquence par Me B... en sa qualité de liquidateur désigné par jugement du 3 décembre 2008, laquelle a opté pour la résiliation du bail commercial du fait de la liquidation judiciaire, ainsi qu'il résulte de son courrier en date du 21 août 2009 ; que Monsieur Z..., expert désigné par ordonnance de référé en date du 5 novembre 2008, a déposé un rapport de ses opérations le 3 avril 2009 aux termes duquel il précise que les causes essentielles des désordres peuvent se résumer à des défauts d'entretien et de maintenance notamment sur les ouvrages de couverture ; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que le fonds de commerce de la SARL X... était devenu inexploitable et a été fermé au public par arrêté municipal du 7 août 2008 sans que cette cessation de l'activité soit liée au seul effondrement du plafond de la cuisine, effondrement consécutif à des

infiltrations d'eau très anciennes et pour lesquelles la SARL X... n'a effectué aucun travaux de prévention notamment en ce qui concerne l'obstruction des chéneaux ; que, par ailleurs, la disparition du fonds de commerce trouve également son origine dans la renonciation de Me B... à se prévaloir du bail commercial du fait de la liquidation judiciaire ; que dès lors, la perte du fonds de commerce n'apparaît pas imputable à Madame Y... ; qu'en conséquence, Me A..., ès qualités, et Madame X... en ce qui concerne la perte des sommes investies et son préjudice moral, doivent être déboutés de l'ensemble de leurs demandes ;

ALORS QUE, D'UNE PART, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'entretenir la chose louée en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; qu'il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ; que la cour relève, entre autres, que l'effondrement survenu le 29 juillet 2008 est consécutif à des infiltrations d'eau très anciennes, que l'expert, Monsieur Z..., a imputé essentiellement à des défauts d'entretien et de maintenance notamment sur les ouvrages de couverture ; qu'en considérant que ces éléments étaient de nature à disculper la bailleuse et en reprochant corrélativement à la locataire de ne pas avoir effectué les travaux nécessaires à la prévention du sinistre, sans préciser à quel titre leur accomplissement pouvait lui incomber, la cour prive sa décision de toute base légale au regard des articles 1719-2° et 1720 du Code civil, ensemble au regard de l'article 1382 du Code civil ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, en raison de l'obligation de délivrance à laquelle il est tenu, le bailleur ne peut, en tout état de cause, s'exonérer de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble ; que s'appuyant sur le rapport d'expertise judiciaire, les intimés faisaient pertinemment observer que les désordres provenaient d'un vice structurel affectant la conception même de la couverture et impliquant sa réfection totale, outre le remplacement pur et simple d'une verrière (cf. les dernières écritures des intimés, p. 7 à 9) ; qu'en ne s'expliquant pas quant à ce, la cour prive de nouveau sa décision de base légale au regard des articles 1719, 1er et 2° et 1720 du Code civil, ensemble au regard de l'article 1382 du Code civil ;

ALORS QUE, DE TROISIEME PART, les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve pertinents qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en retenant que la SARL X... n'avait entrepris aucune démarche auprès de la bailleuse pour qu'il soit remédié aux désordres, sans s'expliquer sur la volumineuse correspondance versée aux débats, spécialement invoquée par les intimés (cf. leurs dernières écritures pp. 10 et 11, puis encore pp. 20 et 21 et le bordereau de pièces qui leur est annexé, n° 14 et s.) pour justifier de ce que Madame X...

, et avant elle son prédécesseur dans les lieux, n'avaient en réalité jamais cessé de réclamer sans succès à la bailleuse via son mandataire, l'agence immobilière Foncia Gatineau, et ce depuis 1997, l'accomplissement des travaux nécessaires, la cour ne satisfait pas aux exigences des articles 455 du code de procédure civile et 6 § 1 de la convention européenne des droits de l'homme, violés ;

ALORS QUE, DE QUATRIEME PART, en imputant pour partie la disparition du fonds de commerce à la résiliation du bail commercial décidée en suite de la liquidation judiciaire, sans s'être assurée, comme elle y était invitée, si ce n'était pas plutôt l'arrêt préalable de l'exploitation, consécutif au sinistre, qui avait provoqué la disparition du fonds de commerce ensemble la liquidation judiciaire (cf. les dernières écritures des intimés, p. 19), la cour ne justifie pas légalement sa décision au regard de l'article 1382 du Code civil et des principes qui gouvernent la détermination du lien de causalité entre le fait générateur de responsabilité et le préjudice subi ;

ET ALORS QUE, ENFIN, et en tout état de cause, la pluralité des causes qui sont à l'origine du dommage dont il est sollicité réparation ne peut jamais justifier en elle-même l'exonération, a fortiori l'exonération totale, de l'auteur d'un fait dommageable ; qu'aussi bien, à supposer même que le sinistre, la cessation de l'activité de la société X... ou encore la disparition de son fonds de commerce aient procédé d'une pluralité de causes ne pouvant être imputées dans leur totalité à la seule bailleuse, cette donnée était de toute façon impuissante à justifier le rejet de toute indemnisation, d'où il suit que l'arrêt n'est pas légalement justifié au regard de l'article 1382 du Code civil et des principes qui gouvernent la détermination du lien de causalité entre le fait générateur de responsabilité et le préjudice subi.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame Jacqueline

X...

de ses demandes de dommages et intérêts formées au titre de ses préjudices personnel et moral, en raison notamment de la perte de son logement ;

AUX MOTIFS QU'au soutien de ses demandes Me A..., ès qualités, entend faire supporter à Madame Y... la responsabilité du sinistre survenu dans l'immeuble objet du bail le 29 juillet 2008 et qui a consisté en l'effondrement partiel du plafond de la cuisine, sinistre dont il est prétendu qu'il serait à l'origine de la perte du fonds de commerce de la SARL X..., Madame Y... n'ayant pas entrepris les travaux nécessaires pour assurer la solidité de l'immeuble et son étanchéité, tous travaux qui incomberaient au bailleur en raison des clauses du bail ; que Madame Y..., en réponse, fait valoir que les documents versés aux débats démontrent que l'immeuble loué n'a fait l'objet d'aucun entretien et que c'est ce défaut d'entretien qui est à l'origine de l'effondrement du plafond ; que le sinistre dont se prévaut Me A..., ès qualités, a consisté uniquement dans l'effondrement partiel du plafond de la cuisine sans affecter les autres parties de l'immeuble loué ; que postérieurement à ce sinistre survenu le 29 juillet 2008, la ville de NIORT a mandaté la Commission Communale de Sécurité, laquelle a rendu le 7 août 2008 un avis défavorable à l'exploitation de l'établissement, avis défavorable ne pouvant être levé qu'après intervention d'un organisme agréé sur la stabilité à froid du bâtiment ainsi que sur les installations techniques (électricité, gaz et chauffage), toutes installations n'ayant jamais été contrôlées, les photographies jointes au procès-verbal de la commission démontrant un état ancien de dégradation ; qu'antérieurement au sinistre du 29 juillet 2008, la SARL X... n'a entrepris aucune démarche amiable ou judiciaire auprès de sa bailleuse pour qu'il soit remédié à la situation et qu'il en sera de même après le sinistre, la SARL X... ne formulant aucune demande d'exécution de travaux en urgence à la charge de la bailleuse ; qu'il résulte par ailleurs d'un rapport de la SOCOTEC en date du 8 août 2008 que plusieurs pénétrations d'eau ont lieu à des endroits différents du bâtiment et que le non-entretien des lieux conduira certainement à des dégâts du même type que celui de la cuisine si aucune action de prévention n'est mise en place rapidement ; que si la SARL X... a saisi le juge des référés par assignation en date du 27 octobre 2008 à fin de voir désigner un expert, il n'en a été tiré aucune conséquence par Me B... en sa qualité de liquidateur désigné par jugement du 3 décembre 2008, laquelle a opté pour la résiliation du bail commercial du fait de la liquidation judiciaire, ainsi qu'il résulte de son courrier en date du 21 août 2009 ; que Monsieur Z..., expert désigné par ordonnance de référé en date du 5 novembre 2008, a déposé un rapport de ses opérations le 3 avril 2009 aux termes duquel il précise que les causes essentielles des désordres peuvent se résumer à des défauts d'entretien et de maintenance notamment sur les ouvrages de couverture ; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que le fonds de commerce de la SARL X... était devenu inexploitable et a été fermé au public par arrêté municipal du 7 août 2008 sans que cette cessation de l'activité soit liée au seul effondrement du plafond de la cuisine, effondrement consécutif à des infiltrations d'eau très anciennes et pour lesquelles la SARL X... n'a effectué aucun travaux de prévention notamment en ce qui concerne l'obstruction des chéneaux ; que, par ailleurs, la disparition du fonds de commerce trouve également son origine dans la renonciation de Me B... à se prévaloir du bail commercial du fait de la liquidation judiciaire ; que dès lors, la perte du fonds de commerce n'apparaît pas imputable à Madame Y... ; qu'en conséquence, Me A..., ès qualités, et Madame X... en ce qui concerne la perte des sommes investies et son préjudice moral, doivent être déboutés de l'ensemble de leurs demandes ;

ALORS QUE Madame Jacqueline

X...

avait sollicité entre autres la réparation du préjudice, et notamment du préjudice moral, qu'elle avait personnellement subi en raison du fait que le sinistre du 29 juillet 2008 avait eu pour conséquence immédiate de la priver du logement qu'elle occupait au niveau supérieur de l'immeuble, dont le plancher s'était effondré (cf. les dernières écritures des intimés, pp. 14 et 15) ; qu'en excluant toute réparation, sans s'être expliquée sur les préjudices personnellement subis par Madame

X...

du fait de la perte de son logement, préjudices qui était totalement indépendants de celui résultant de la disparition du fonds de commerce de la SARL X..., la cour prive sa décision de toute base légale au regard des articles 1382 du Code civil et 4 du code de procédure civile.

Moyens produits au pourvoi provoqué par Me Blondel, avocat aux Conseils, pour la société A..., ès qualités.

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté la SELARL A..., agissant ès qualités, de l'intégralité de ses demandes indemnitaires ;

AUX MOTIFS QU'au soutien de ses demandes Me A..., ès qualités, entend faire supporter à Madame Y... la responsabilité du sinistre survenu dans l'immeuble objet du bail le 29 juillet 2008 et qui a consisté en l'effondrement partiel du plafond de la cuisine, sinistre dont il est prétendu qu'il serait à l'origine de la perte du fonds de commerce de la SARL X..., Madame Y... n'ayant pas entrepris les travaux nécessaires pour assurer la solidité de l'immeuble et son étanchéité, tous travaux qui incomberaient au bailleur en raison des clauses du bail ; que Madame Y..., en réponse, fait valoir que les documents versés aux débats démontrent que l'immeuble loué n'a fait l'objet d'aucun entretien et que c'est ce défaut d'entretien qui est à l'origine de l'effondrement du plafond ; que le sinistre dont se prévaut Me A..., ès qualités, a consisté uniquement dans l'effondrement partiel du plafond de la cuisine sans affecter les autres parties de l'immeuble loué ; que postérieurement à ce sinistre survenu le 29 juillet 2008, la ville de NIORT a mandaté la Commission Communale de Sécurité, laquelle a rendu le 7 août 2008 un avis défavorable à l'exploitation de l'établissement, avis défavorable ne pouvant être levé qu'après intervention d'un organisme agréé sur la stabilité à froid du bâtiment ainsi que sur les installations techniques (électricité, gaz et chauffage), toutes installations n'ayant jamais été contrôlées, les photographies jointes au procès-verbal de la commission démontrant un état ancien de dégradation ; qu'antérieurement au sinistre du 29 juillet 2008, la SARL X... n'a entrepris aucune démarche amiable ou judiciaire auprès de sa bailleuse pour qu'il soit remédié à la situation et qu'il en sera de même après le sinistre, la SARL X... ne formulant aucune demande d'exécution de travaux en urgence à la charge de la bailleuse ; qu'il résulte par ailleurs d'un rapport de la SOCOTEC en date du 8 août 2008 que plusieurs pénétrations d'eau ont lieu à des endroits différents du bâtiment et que le non-entretien des lieux conduira certainement à des dégâts du même type que celui de la cuisine si aucune action de prévention n'est mise en place rapidement ; que si la SARL X... a saisi le juge des référés par assignation en date du 27 octobre 2008 à fin de voir désigner un expert, il n'en a été ensuite tiré aucune conséquence par Me B... en sa qualité de liquidateur désigné par jugement du 3 décembre 2008, laquelle a opté pour la résiliation du bail commercial du fait de la liquidation judiciaire, ainsi qu'il résulte de son courrier en date du 21 août 2009 ; que Monsieur Z..., expert désigné par ordonnance de référé en date du 5 novembre 2008, a déposé un rapport de ses opérations le 3 avril 2009 aux termes duquel il précise que les causes essentielles des désordres peuvent se résumer à des défauts d'entretien et de maintenance notamment sur les ouvrages de couverture ; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que le fonds de commerce de la SARL X... était devenu inexploitable et a été fermé au public par arrêté municipal du 7 août 2008 sans que cette cessation de l'activité soit liée au seul effondrement du plafond de la cuisine, effondrement consécutif à des infiltrations d'eau très anciennes et pour lesquelles la SARL X... n'a effectué aucun travaux de prévention notamment en ce qui concerne l'obstruction des chéneaux ; que, par ailleurs, la disparition du fonds de commerce trouve également son origine dans la renonciation de Me B... à se prévaloir du bail commercial du fait de la liquidation judiciaire ; que dès lors, la perte du fonds de commerce n'apparaît pas imputable à Madame Y... ; qu'en conséquence, Me A..., ès qualités, et Madame X... en ce qui concerne la perte des sommes investies et son préjudice moral, doivent être déboutés de l'ensemble de leurs demandes ;

ALORS QUE, D'UNE PART, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'entretenir la chose louée en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; qu'il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ; que la cour relève, entre autres, que l'effondrement survenu le 29 juillet 2008 est consécutif à des infiltrations d'eau très anciennes, que l'expert, Monsieur Z..., a imputé essentiellement à des défauts d'entretien et de maintenance notamment sur les ouvrages de couverture ; qu'en considérant que ces éléments étaient de nature à disculper la bailleuse et en reprochant corrélativement à la locataire de ne pas avoir effectué les travaux nécessaires à la prévention du sinistre, sans préciser à quel titre leur accomplissement pouvait lui incomber, la cour prive sa décision de toute base légale au regard des articles 1719-2° et 1720 du Code civil, ensemble au regard de l'article 1147 du Code civil ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, en raison de l'obligation de délivrance à laquelle il est tenu, le bailleur ne peut, en tout état de cause, s'exonérer de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de

l'immeuble ; que s'appuyant sur le rapport d'expertise judiciaire, les intimés faisaient pertinemment observer que les désordres provenaient d'un vice structurel affectant la conception même de la couverture et impliquant sa réfection totale, outre le remplacement pur et simple d'une verrière (cf. les dernières écritures des intimés, p. 7 à 9) ; qu'en ne s'expliquant pas quant à ce, la cour prive de nouveau sa décision de base légale au regard des articles 1719, 1er et 2° et 1720 du Code civil, ensemble au regard de l'article 1147 du Code civil ;

ALORS QUE, DE TROISIEME PART, les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve pertinents qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en retenant que la SARL X... n'avait entrepris aucune démarche auprès de la bailleresse pour qu'il soit remédié aux désordres, sans s'expliquer sur la volumineuse correspondance versée aux débats, spécialement invoquée par les intimés (cf. leurs dernières écritures pp. 10 et 11, puis encore pp. 20 et 21 et le bordereau de pièces qui leur est annexé, n° 14 et s.) pour justifier de ce que Madame X...

, et avant elle son prédécesseur dans les lieux, n'avaient en réalité jamais cessé de réclamer sans succès à la bailleresse via son mandataire, l'agence immobilière Foncia Gatineau, et ce depuis 1997, l'accomplissement des travaux nécessaires, la cour ne satisfait pas aux exigences des articles 455 du code de procédure civile et 6 § 1 de la convention européenne des droits de l'homme, violés ;

ALORS QUE, DE QUATRIEME PART, en imputant pour partie la disparition du fonds de commerce à la résiliation du bail commercial décidée en suite de la liquidation judiciaire, sans s'être assurée, comme elle y était invitée, si ce n'était pas plutôt l'arrêt préalable de l'exploitation, consécutif au sinistre, qui avait provoqué la disparition du fonds de commerce ensemble la liquidation judiciaire (cf. les dernières écritures des intimés, p. 19), la cour ne justifie pas légalement sa décision au regard de l'article 1147 du Code civil et des principes qui gouvernent la détermination du lien de causalité entre le fait générateur de responsabilité et le préjudice subi ;

ET ALORS QUE, ENFIN, et en tout état de cause, la pluralité des causes qui sont à l'origine du dommage dont il est sollicité réparation ne peut jamais justifier en elle-même l'exonération, a fortiori l'exonération totale, de l'auteur d'un fait dommageable ; qu'aussi bien, à supposer même que le sinistre, la cessation de l'activité de la société X... ou encore la disparition de son fonds de commerce aient procédé d'une pluralité de causes ne pouvant être imputées dans leur totalité à la seule bailleresse, cette donnée était de toute façon impuissante à justifier le rejet de toute indemnisation, d'où il suit que l'arrêt n'est pas légalement justifié au regard de l'article 1147 du Code civil et des principes qui gouvernent la détermination du lien de causalité entre le fait générateur de responsabilité et le préjudice subi.

#### SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté la SELARL A..., agissant ès qualités, de l'ensemble de ses demandes indemnitaires, et notamment de sa demande tendant à l'indemnisation, à hauteur de la somme de 13. 000 euros, des pertes d'exploitation subies pendant la période comprise entre le 8 août et le 8 décembre 2008 ;

AUX MOTIFS QU'au soutien de ses demandes, Me A..., agissant ès qualités, entend faire supporter à Madame Y... la responsabilité du sinistre survenu dans l'immeuble objet du bail le 29 juillet 2008 et qui a consisté en l'effondrement partiel du plafond de la cuisine, sinistre dont il est prétendu qu'il serait à l'origine de la perte du fonds de commerce de la SARL X..., Madame Y... n'ayant pas entrepris les travaux nécessaires pour assurer la solidité de l'immeuble et son étanchéité, tous travaux qui incomberaient au bailleur en raison des clauses du bail ; que Madame Y..., en réponse, fait valoir que les documents versés aux débats démontrent que l'immeuble loué n'a fait l'objet d'aucun entretien et que c'est ce défaut d'entretien qui est à l'origine de l'effondrement du plafond ; que le sinistre dont se prévaut Me A..., ès qualités, a consisté uniquement dans l'effondrement partiel du plafond de la cuisine sans affecter les autres parties de l'immeuble loué ; que postérieurement à ce sinistre survenu le 29 juillet 2008, la ville de NIORT a mandaté la Commission Communale de Sécurité, laquelle a rendu le 7 août 2008 un avis défavorable à l'exploitation de l'établissement, avis défavorable ne pouvant être levé qu'après intervention d'un organisme agréé sur la stabilité à froid du bâtiment ainsi que sur les installations techniques (électricité, gaz et chauffage), toutes installations n'ayant jamais été contrôlées, les photographies jointes au procès-verbal de la commission démontrant un état ancien de dégradation ; qu'antérieurement au sinistre du 29 juillet 2008, la SARL X... n'a entrepris aucune démarche amiable ou judiciaire auprès de sa bailleresse

pour qu'il soit remédié à la situation et qu'il en sera de même après le sinistre, la SARL X... ne formulant aucune demande d'exécution de travaux en urgence à la charge de la bailleuse ; qu'il résulte par ailleurs d'un rapport de la SOCOTEC en date du 8 août 2008 que plusieurs pénétrations d'eau ont lieu à des endroits différents du bâtiment et que le non entretien des lieux conduira certainement à des dégâts du même type que celui de la cuisine si aucune action de prévention n'est mise en place rapidement ; que si la SARL X... a saisi le juge des référés par assignation en date du 27 octobre 2008 à fin de voir désigner un expert, il n'en a été ensuite tiré aucune conséquence par Me B... en sa qualité de liquidateur désigné par jugement du 3 décembre 2008, laquelle a opté pour la résiliation du bail commercial du fait de la liquidation judiciaire, ainsi qu'il résulte de son courrier en date du 21 août 2009 ; que Monsieur Z..., expert désigné par ordonnance de référé en date du 5 novembre 2008, a déposé un rapport de ses opérations le 3 avril 2009 aux termes duquel il précise que les causes essentielles des désordres peuvent se résumer à des défauts d'entretien et de maintenance notamment sur les ouvrages de couverture ; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que le fonds de commerce de la SARL X... était devenu inexploitable et a été fermé au public par arrêté municipal du 7 août 2008 sans que cette cessation de l'activité soit liée au seul effondrement du plafond de la cuisine, effondrement consécutif à des infiltrations d'eau très anciennes et pour lesquelles la SARL X... n'a effectué aucun travaux de prévention notamment en ce qui concerne l'obstruction des chéneaux ; que, par ailleurs, la disparition du fonds de commerce trouve également son origine dans la renonciation de Me B... à se prévaloir du bail commercial du fait de la liquidation judiciaire ; que dès lors, la perte du fonds de commerce n'apparaît pas imputable à Madame Y... ; qu'en conséquence, Me A..., ès qualités, et Madame X... en ce qui concerne la perte des sommes investies et son préjudice moral, doivent être déboutés de l'ensemble de leurs demandes ;

ALORS QUE la SELARL A..., agissant ès qualités, n'avait pas seulement sollicité l'indemnisation de la perte du fonds de commerce de la société X..., mais également l'indemnisation de ses pertes d'exploitation au titre de la période comprise entre la survenance du sinistre et l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire ; qu'à supposer non établi le lien de cause à effet entre la disparition du fonds de commerce et le sinistre survenu le 29 juillet 2008 en suite de l'inexécution par la bailleuse de son obligation d'entretien et de réparation, cette donnée n'impliquait pas pour autant l'absence de toute perte d'exploitation consécutive audit sinistre et, partant, aux manquements imputés à la bailleuse, d'où il suit qu'en ne s'expliquant pas sur ce chef de préjudice, distinct de la perte du fonds de commerce, la cour n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 1147 du Code civil, ensemble au regard de l'article 4 du code de procédure civile.

## Décision attaquée

Cour d'appel de poitiers  
5 juin 2012