Texte de la **décision**

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1147 du code civil, ensemble l'article 1731 du même code ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 17 septembre 2012), que la SCI Les Nauzes (la SCI) est propriétaire de divers locaux à usage commercial donnés à bail, selon acte du 2 décembre 1985, à la société Comptoir électrique villeneuvois, aux droits de laquelle est venue la société Trapy Pro ; que la locataire a donné congé pour le 31 décembre 2008 ; qu'un état des lieux contradictoire a été dressé le 30 décembre 2008 ; qu'après expertise, la SCI a assigné la société Trapy Pro en réparation de son préjudice ;

Attendu que pour débouter la SCI de ses demandes, l'arrêt retient que la chronologie démontre qu'à la date de l'assignation au fond, le 19 juillet 2010, la décision de démolir, au moins pour partie, l'immeuble avait déjà été prise la SCI ayant déposé le 7 avril 2010 une demande de permis de construire comprenant des démolitions, qu'elle ne verse pas aux débats de plans clairs permettant d'identifier les locaux loués, des modifications, démolitions ou extensions projetées et ne produit pas de cahier des charges des travaux envisagés justifiant de la conservation des parties objets des revendications au titre de la remise en état, que trois mois après l'assignation au fond, la SCI, envisageait la démolition du bâtiment et que si le rapport d'expertise démontre les manquements du preneur à ses obligations contractuelles, le bailleur, qui ne justifie pas d'avoir exécuté les réparations locatives, ni ne démontre avoir cherché à relouer les locaux ou avoir subi une privation de jouissance, pas plus qu'il ne verse d'éléments démontrant que la démolition des locaux est consécutive à l'impossibilité de les remettre en état du fait des dégradations reprochées au preneur ou de les vendre au prix du marché, ne rapporte pas la preuve d'un préjudice indemnisable à la date où la cour d'appel statue ;

Qu'en statuant ainsi alors que l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est pas subordonnée à l'exécution de ces réparations, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si le préjudice à raison de l'inexécution de l'obligation d'entretien du locataire n'avait pas existé jusqu'à démolition du bien, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 septembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Condamne la société Trapy Pro aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la société la société Trapy Pro de sa demande, la condamne à verser

3000 euros à la SCI Les Nauzes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze mars deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour la société Les Nauzes

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que la Sci Les Nauzes ne justifiait d'aucun préjudice indemnisable actuel et, en conséquence, de l'AVOIR déboutée de l'ensemble de ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE la Sci Les Nauzes s'appuie sur les clauses du contrat du bail qui stipule que le preneur devra rendre les lieux en bon état pour demander une indemnisation au titre de la remise en état du local, ce à quoi la société Trapy Pro s'oppose en raison de l'absence de préjudice au motif de la démolition totale de la propre initiative du bailleur de l'immeuble loué ; qu'il n'est pas contestable que le droit à indemnisation du bailleur n'est pas soumis à l'obligation d'exécution des réparations ; que toutefois, en matière de responsabilité contractuelle, toute demande en réparation suppose une inexécution du preneur dont la preuve doit être rapportée par le bailleur et par principe un dommage évaluable, actuel, afin d'évaluer l'indemnisation ; qu'en l'espèce, l'action repose sur la responsabilité contractuelle du preneur qui impose au bailleur de rapporter la preuve de l'inexécution imputable au preneur et de son préjudice ; qu'or, la chronologie des faits démontre qu'à la date de l'assignation au fond, le 19 juillet 2010, la décision de démolir, à tout le moins pour partie, l'immeuble avait déjà été prise, puisque le 7 avril 2010, la Sci Les Nauzes déposait une demande de permis de construire comprenant des démolitions ; qu'elle ne verse toutefois pas aux débats des plans clairs permettant d'identifier les locaux loués, des modifications, démolitions ou extensions projetées ; qu'en effet ceux visés à la pièce n° 10 sont inexploitables ; que, par ailleurs, elle ne produit pas de cahier des charges des travaux envisagés justifiant de la conservation des parties objets des revendications au titre de la remise en état ; que par ailleurs, trois mois après l'assignation au fond, le 19 octobre 2010, la Sci Les Nauzes envisageait la démolition du bâtiment ; qu'aussi, si le rapport d'expertise démontre bien les manquements du preneur aux obligations auxquelles il s'est engagé à la signature du bail, le bailleur, qui a un intérêt à agir pour voir trancher le présent litige, qui ne justifie pas d'avoir exécuté les réparations locatives, qui ne démontre pas avoir cherché à relouer les locaux, ni avoir subi de privation de jouissance, pas plus qu'il ne verse d'éléments permettant de démontrer que la démolition des locaux est consécutive à l'impossibilité de les remettre en état du fait des dégradations reprochées au preneur ou de les vendre au prix du marché, ne rapporte pas la preuve d'un préjudice indemnisable à la date où la cour d'appel statue et doit être débouté de l'ensemble de ses demandes ;

1°) ALORS QUE le fait qu'à l'issue du bail, l'immeuble loué requière des réparations qui incombaient au preneur suffit à caractériser le préjudice réparable du bailleur ; qu'est à cet égard indifférente la démolition ultérieure du bien à l'initiative du bailleur ; qu'en décidant que la Sci Les Nauzes n'établissait pas l'existence d'un préjudice à la date de l'arrêt, en raison notamment du fait, qu'à cette date, le bien litigieux avait été démoli sur décision de la société bailleresse, après avoir pourtant constaté que le preneur avait manqué à ses obligations d'entretien et de remise en état, la cour d'appel,

qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1147 du code civil ;

2°) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE l'indemnisation du bailleur en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est pas subordonnée à l'exécution de ces réparations ; qu'en jugeant pourtant que les manquements de la société Trapy Pro n'avaient pas causé de préjudice à la Sci Les Nauzes, par la considération que cette dernière n'établissait pas avoir réalisé les réparations locatives rendues nécessaires par la défaillance du preneur à bail, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil ;

3°) ALORS, SUBISIDIAIREMENT, QUE la personne responsable civilement doit réparer toutes les conséquences dommageables, sans que la victime soit tenue de limiter son préjudice ; qu'en jugeant que les manquements de la société Trapy Pro n'avaient pas causé de préjudice à la Sci Les Nauzes, par la considération que cette dernière n'établissait pas avoir cherché à relouer les locaux, ce qui revenait à imposer au bailleur victime de limiter son dommage, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil ;

4°) ALORS, SUBISIDIAIREMENT, QU' en jugeant que les manquements de la société Trapy Pro n'avaient pas causé de préjudice à la Sci Les Nauzes en raison du fait que cette dernière n'établissait pas avoir tenté de relouer les locaux, ni avoir subi de privation de jouissance, sans examiner si, comme le soulignait la société bailleresse (conclusions, p. 21, § 4 s.), il lui avait été impossible de disposer de l'immeuble tant que l'expert judiciaire, chargé d'identifier une éventuelle défaillance du preneur et, le cas échéant, l'ampleur des travaux de remise en état, n'avait pas déposé son rapport, la cour d'appel n'a pas répondu à un moyen pourtant déterminant et, partant, a violé l'article 455 du code de procédure civile.