

3 novembre 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-20.493

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C300754

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 3 novembre 2021

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 754 F-D

Pourvoi n° P 20-20.493

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 3 NOVEMBRE 2021

La société Numi Technologie, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° P 20-20.493 contre l'arrêt rendu le 28 mai 2020 par la cour d'appel de Versailles (12e chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société La Closeraie, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 6],

2°/ à la société Maaf assurances, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de la SCP Didier et Pinet, avocat de la société Numi Technologie, de Me Le Prado, avocat de la société La Closeraie, après débats en l'audience publique du 21 septembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 28 mai 2020), le 1er juillet 1990, la SCI La Closeraie (la SCI) a donné en location à la société d'Etudes et de réalisations mécaniques de précision, aux droits de laquelle se trouve la société Numi Technologie, des locaux à usage commercial.
2. Le 28 novembre 2012, la société Numi Technologie a fait constater par huissier de justice la présence de fissures multiples affectant l'immeuble loué.
3. Le 18 mai 2015, la SCI a assigné la société Numi Technologie en résiliation du bail pour perte totale de la chose louée et en paiement d'un arriéré de loyers et charges.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première et troisième branches, ci-après annexé

Motivation

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Mais sur le moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

5. La société Numi Technologie fait grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du bail, d'ordonner son expulsion et de la condamner au paiement d'un arriéré de loyers et d'indemnités d'occupation, alors « que le bail prend fin de plein droit par la perte totale de la chose ; que doit être assimilée à la perte totale de la chose louée l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination ou la nécessité d'effectuer des travaux dont le coût excède sa valeur ; que l'exposante faisait valoir qu'il y avait lieu de prendre en compte le montant HT des travaux, dès lors que la SCI bailleresse récupérait la TVA ; qu'en retenant que le coût des travaux de réparation chiffrés par l'expert à 884 393,04 euros TTC était supérieur à la valeur des biens loués fixée à 778 333 euros, sans répondre aux conclusions de l'exposante, -dirimantes puisque le montant des travaux retenu par l'arrêt, diminué de la TVA, était inférieur à la valeur de l'immeuble retenu par l'arrêt-, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

6. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs.

7. Pour prononcer la résiliation du bail pour perte totale de la chose louée, l'arrêt retient que le coût des travaux de réparation, chiffrés par l'expert à 884 393,04 euros TTC, est supérieur à la valeur des biens loués.

8. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de la société Numi Technologie qui soutenait qu'il y avait lieu de prendre en compte le montant HT des travaux, dès lors que la SCI bailleresse récupérait la TVA, et que celui-ci restait inférieur à la valeur des biens loués, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 mai 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Versailles autrement composée ;

Condamne la SCI La Closeraie aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la SCI La Closeraie et la condamne à payer à la société Numi Technologie la somme de 3 000 euros ;

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 trois novembre deux mille vingt et un.

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour la société Numi Technologie

La société Numi Technologie fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir :

- prononcé la résiliation du bail du 22 juin 2008 pour perte totale de la chose louée sans indemnité au 30 janvier 2015, date du dépôt du rapport d'expertise,
- ordonné l'expulsion de la société Numi Technologie et de tous occupants de son chef des locaux situés [Adresse 2] dans le mois de la signification du présent jugement,
- condamné en conséquence la société Numi Technologie à verser à la société La Closeraie en principal la somme de 335361,08 euros arrêtee au 30 juin 2018 au titre des loyers et charges échus au 30 janvier 2015 et au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer contractuel due à compter de cette date jusqu'à la libération effective des lieux, avec intérêts au taux légal à compter du 10 mai 2013 sur la somme en principal de 49060,80 euros et sur le surplus avec capitalisation des intérêts à parfaire jusqu' à la date de résiliation du bail au 30 janvier 2015.

1°) ALORS QUE le bail prend fin de plein droit par la perte totale de la chose ; doit être assimilée à la perte totale de la chose louée l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination ou la nécessité d'effectuer des travaux dont le coût excède sa valeur qui s'apprécie notamment en fonction des revenus procurés par l'immeuble ; qu'en retenant la valeur de l'immeuble sans tenir des comptes des revenus qu'il pouvait procurer au bailleur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1722 du code civil ;

2°) ALORS QUE le bail prend fin de plein droit par la perte totale de la chose ; que doit être assimilée à la perte totale de la chose louée l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination ou la nécessité d'effectuer des travaux dont le coût excède sa valeur ; que l'exposante faisait valoir qu'il y avait lieu de prendre en compte le montant HT des travaux, dès lors que la SCI bailleuse récupérait la TVA (concl. p. 6 et 22) ; qu'en retenant le coût des travaux de réparation chiffrés par l'expert à 884393,04 euros TTC était supérieur à la valeur des biens loués fixée à 778333 euros, sans répondre aux conclusions de l'exposante -dirimantes puisque le montant des travaux retenu par l'arrêt, diminué de la TVA, était inférieur à la valeur de l'immeuble retenu par l'arrêt-, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE, l'exposante faisait valoir (p. 22) que le montant des travaux retenu par l'expert devait être diminué des frais de déplacement de l'activité du locataire pendant les travaux ; qu'en ne répondant pas à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de versailles 12
28 mai 2020 (n°17/03302)

Textes appliqués

Article 455 du code de procédure civile.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 03-11-2021
- Cour d'appel de Versailles 12 28-05-2020