

6 juillet 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-15.923

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300534

Titres et sommaires

BAIL (RÈGLES GÉNÉRALES) - Preneur - Obligations - Paiement des loyers - Exception d'inexécution - Réparation incombant au bailleur - Impossibilité d'utiliser les lieux conformément à la destination du bail - Recherches nécessaires

Ne donne pas de base légale à sa décision au regard des articles 1184, alinéa 1, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1719 du code civil, la cour d'appel qui retient que l'exception d'inexécution opposée par le locataire est justifiée par le manquement du bailleur à une obligation essentielle du bail sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les locaux loués avaient été rendus impropres à l'usage auquel ils étaient destinés

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 6 juillet 2023

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 534 FS-B

Pourvoi n° N 22-15.923

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

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 JUILLET 2023

La société du Pavillon de flore, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° N 22-15.923 contre l'arrêt rendu le 10 mars 2022 par la cour d'appel de Douai (chambre 2, section 1), dans le litige l'opposant à Mme [H] [Z], épouse [D], domiciliée [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Mme [Z] a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. David, conseiller, les observations de la SCP Boullez, avocat de la société du Pavillon de Flore, de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat de Mme [Z], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 6 juin 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. David, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, M. Jobert, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, conseillers, M. Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Douai, 10 mars 2022), le 1er mars 2002, la société civile immobilière du Pavillon de Flore (la bailleuse) a donné en location à Mme [Z] (la locataire) un local à usage commercial situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété.
2. Au motif de divers manquements de la locataire à ses obligations contractuelles, la bailleuse l'a, le 16 août 2017, assignée en résiliation du bail, expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation.
3. Invoquant l'inexécution par la bailleuse de son obligation de délivrance à raison d'infiltrations d'eau dans les locaux

loués, la locataire a conclu au rejet des demandes dirigées contre elle et a reconventionnellement sollicité l'autorisation de procéder à la consignation des loyers.

Moyens

Sur le moyen du pourvoi incident

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 ce moyen qui est irrecevable.

Mais sur le moyen du pourvoi principal, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

5. La bailleresse fait grief à l'arrêt de dire n'y avoir lieu à prononcer la résiliation du bail, de la débouter de ses prétentions tendant à voir ordonner l'expulsion de la locataire et fixer l'indemnité d'occupation et d'ordonner la consignation du montant des loyers, alors « que le non-respect de ses obligations par le bailleur ne dispense le locataire de remplir les siennes que lorsque ce manquement rend impossible la jouissance des lieux loués ; qu'en affirmant, pour décider que Mme [Z] était fondée à se prévaloir de l'exception d'inexécution et à retenir les loyers, qu'il existe des infiltrations affectant le local loué et concernant le clos et le couvert, qu'il a laissé perdurer des désordres sans demander de travaux à la copropriété, qu'il refuse de laisser réaliser des travaux par la copropriété, et qu'il a manqué à une obligation essentielle du bail de procéder aux réparations exigées par l'état des lieux et de garantir la jouissance d'un local conforme à celui loué, la cour d'appel qui n'a pas recherché, ainsi qu'elle y était invitée, si le manquement du bailleur à ses obligations rendait impossible la jouissance des lieux, a violé l'article 1728 du code civil, ensemble les articles 1134 et 1184 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 16 février 2016. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 1184, alinéa 1er, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1719 du code civil :

6. Aux termes du premier de ces textes, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

7. Selon le second, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

8. Pour rejeter les demandes de la bailleresse et ordonner la consignation des loyers, l'arrêt retient que, peu important que l'exploitation ne soit pas totalement impossible, l'exception d'inexécution est justifiée par le manquement du bailleur à une obligation essentielle du bail.

9. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les infiltrations alléguées avaient rendu les locaux loués impropres à l'usage auquel ils étaient destinés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief du pourvoi principal, la Cour :

REJETTE le pourvoi incident ;

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 mars 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ;

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 Douai, autrement composée ;

Condamne Mme [Z] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [Z] et la condamne à payer à la société civile immobilière du Pavillon de Flore 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 six juillet deux mille vingt-trois.

Travaux Préparatoires

Rapport du conseiller

[TÉLÉCHARGER \(RAPPORT_22-15.923.PDF - 346 KB\) >](#)

Avis de l'avocat général

[TÉLÉCHARGER \(AVIS_22-15.923.PDF - 309 KB\) >](#)

Décision attaquée

Cour d'appel de douai 21
10 mars 2022 (n°19/03921)

Textes appliqués

Articles [1184](#), alinéa 1er, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-[131](#) du 10 février 2016, et [1719](#) du code civil.

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 21 décembre 1987, pourvoi n° 86-13.861, Bull. 1987, III, n° 212 (cassation).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 06-07-2023
- Cour d'appel de Douai 21 10-03-2022