

21 septembre 2023
Cour de cassation
Pourvoi n° 22-17.436

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2023:C300635

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 21 septembre 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 635 F-D

Pourvoi n° H 22-17.436

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 21 SEPTEMBRE 2023

M. [W] [S], domicilié [Adresse 3], a formé le pourvoi n° H 22-17.436 contre l'arrêt rendu le 27 mai 2021 par la cour d'appel d'Orléans (chambre commerciale, économique et financière), dans le litige l'opposant :

1°/ à l'association Le cercle canin montrichardais, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la société Villa Florek, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], prise en sa qualité de mandataire judiciaire de l'association Le cercle canin montrichardais,

défenderesses à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseiller, les observations de la SCP Le Bret-Desaché, avocat de M. [S], de Me Ridoux, avocat de l'association Le cercle canin montrichardais, après débats en l'audience publique du 4 juillet 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grall, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. [S] du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Villa Florek prise en sa qualité de mandataire judiciaire de l'association Le cercle canin montrichardais.

Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Orléans, 27 mai 2021), le 9 septembre 2014, M. [S] (le bailleur) a donné en location, à effet du 1er janvier 2014, à l'association Le cercle canin montrichardais (la locataire), à usage exclusif de terrain de sport canin, des parcelles de terre lui appartenant dont elle avait la jouissance depuis plusieurs années en vertu d'un précédent bail consenti le 17 mai 1983.

3. Le bailleur a délivré congé à la locataire, qui a quitté les lieux le 31 janvier 2015, puis l'a assignée en paiement d'une certaine somme correspondant au coût de la remise du terrain dans l'état où il se trouvait à la date de prise d'effet du bail.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. Le bailleur fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement au titre du coût de la remise en état du terrain donné à bail, alors « que les améliorations apportées par le preneur en cours de bail deviennent la propriété du bailleur au moment du renouvellement du bail ; qu'il résulte des propres constatations de la cour que le terrain donné à bail le 9 septembre 2014 était clôturé et que les améliorations liées à cette clôture qui avaient donc eu lieu avant le renouvellement dudit bail du 9 septembre 2014, étaient devenues la propriété du bailleur lors de ce renouvellement ; qu'il appartenait donc à l'association Le cercle canin montrichardais de démontrer qu'au jour de son départ des lieux, ladite clôture était toujours présente et n'avait pas été démontée ; qu'en mettant cette preuve à la charge du bailleur, motif pris qu'aucun état des lieux n'avait été dressé entre les parties le 31 décembre 2015 et qu'eu égard au contexte de l'affaire rien ne permettait de retenir que la clôture n'aurait pas été démontée postérieurement au départ de l'association Le cercle canin montrichardais, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve en violation de l'article 1353 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 1315, devenu 1353, du code civil :

5. Aux termes de ce texte, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

6. Pour rejeter la demande en paiement du bailleur au titre du coût de la remise en état du terrain donné à bail à compter du 1^{er} janvier 2014, après avoir relevé d'une part, que ce terrain était à cette date pourvu d'une clôture dont le bailleur était devenu propriétaire par accession à la fin d'un précédent bail, d'autre part, qu'il ressortait d'un procès-verbal de constat d'huissier établi le 6 janvier 2016 que des piquets de clôture en avaient été récemment retirés, l'arrêt retient qu'aucun état des lieux n'a été dressé au terme du bail consenti le 9 septembre 2014 et que rien ne permet de retenir, eu égard au contexte de l'affaire, que la clôture n'aurait pas été enlevée postérieurement au départ de la locataire.

7. En statuant ainsi, alors qu'il incombait à la locataire, tenue de rendre le terrain tel qu'elle l'avait reçu, d'établir que la clôture n'avait pas été retirée lorsqu'elle avait quitté les lieux le 31 décembre 2015, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé le texte susvisé.

Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande en paiement de M. [S], l'arrêt rendu le 27 mai 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Orléans ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bourges ;

Condamne l'association Le cercle canin montrichardais aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 septembre deux mille vingt-trois.

Décision attaquée

Cour d'appel d'Orléans
27 mai 2021 (n°19/02730)

Textes appliqués

Article 1315, devenu 1353, du code civil.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 21-09-2023
- Cour d'appel d'Orléans 27-05-2021