



Perte de la chose louée et résiliation de plein-droit du bail

publié le **14/06/2018**, vu **4877 fois**, Auteur : [Maître Isaac LOUBATON](#)

Doit être assimilée à la destruction en totalité 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.

Selon l'article 1722 du Code civil » *si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement* « .

Dans une espèce où un incendie est survenu dans des locaux à usage commercial , la bailleuse a notifié à sa locataire la résiliation de plein droit du bail pour perte de la chose louée, puis l'a assignée en constatation de cette résiliation.

La locataire a sollicité reconventionnellement la condamnation de la bailleuse à effectuer des travaux de remise en état.

La Cour d'appel a refusé de constater la résiliation de plein droit du bail et a condamné la bailleuse à exécuter des travaux, au motif qu'à défaut de perte totale, la résiliation du bail de plein droit ne peut être constatée et que, le bail se poursuivant, le bailleur, doit, en vertu de son obligation de délivrance, faire procéder aux travaux de remise en état.

Selon la Cour de cassation, doit être assimilée à la destruction en totalité 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. Elle a donc cassé cet arrêt (Cassation, Civ. 3 e, 8 mars 2018, n° 17-11.439).

Le preneur ne peut donc prétendre au versement d'une indemnité d'éviction.