Image not found or type unknown

Résilier un bail commercial à la suite d'un incendie

publié le **14/02/2013**, vu **10831 fois**, Auteur : Olivier Tabone

Par un arrêt récent rendu le 19 décembre 2012, la Cour de cassation est venue rappeler et préciser les conditions de la résiliation de plein droit d'un bail commercial en raison de la survenance d'un incendie.

A la suite d'un incendie, un immeuble donné à bail commercial est partiellement détruit : seule la partie du commerce abritée sous une verrière reste intacte.

Le bailleur assigne le preneur aux fins de voir constater la résiliation de plein droit du bail commercial considérant qu'il existe pour le preneur une impossibilité définitive d'user des locaux et que par conséquent sa destruction doit être qualifiée de totale.

Le locataire s'oppose à la résiliation. Le bailleur voit sa demande de résiliation rejetée par la Cour d'appel.

La Cour de cassation rejette le pourvoi considérant notamment que la cour d'appel pouvait prendre en compte pour la qualification de la destruction de la chose louée, des éléments postérieurs au sinistre en l'occurrence, l'avis de l'expert d'assurance et celui d'un architecte ainsi que le prix réel des travaux de reconstruction.

Explications:

L'article 1722 du Code civil prévoit l'hypothèse de la destruction de la chose louée en matière de baux. Si pendant la durée du bail, la chose est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. En revanche, si le bien loué n'est que partiellement détruit, le preneur peut soit demander une diminution du prix, soit solliciter la résiliation du bail.

En l'espèce, le bailleur sollicite la résiliation du bail au motif que le preneur ne peut plus user de la chose louée telle que prévue contractuellement.

La jurisprudence qualifie en effet de destruction totale un immeuble partiellement détruit s'il est établi une impossibilité définitive d'user des locaux. L'appréciation de cette impossibilité est fonction notamment du coût estimé des travaux de reconstruction.

La Cour de cassation confirme ici, par un raisonnement *a contrario*, qu'en cas de coût de rénovation de l'immeuble inférieur à la valeur de celui-ci, la destruction totale de la chose louée n'est pas caractérisée.

En outre, elle précise que des éléments postérieurs à la survenance du sinistre peuvent être pris en considération pour apprécier le degré de destruction de la chose louée, à savoir notamment la possibilité de reconstruire rapidement.

Olivier Tabone

3ème chambre civile de la Cour de cassation du 19 décembre 2012, n°11-26076

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés