

Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 7 octobre 2011, RG numéro 10/00503

Romain Loir

► **To cite this version:**

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 7 octobre 2011, RG numéro 10/00503. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2012, pp.113-115. hal-02732795

HAL Id: hal-02732795

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02732795>

Submitted on 2 Jun 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

1.3.2. Contrats spéciaux – Le bail

Bail – Destruction de la chose louée – Vétusté – Cas fortuit – Coût des travaux – Résiliation – Absence de faute du locataire

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 7 octobre 2011, RG n° 10/00503

Romain LOIR, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion, Co-directeur du Master 2 Droit des affaires

L'article 1722 du Code civil prévoit que « si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ». Cette destruction totale peut être de nature matérielle (destruction, démolition...) ou juridique¹. Mais elle peut aussi être de nature économique, lorsque le coût des travaux de remise en état qui doivent être entrepris sur le bien loué excède la valeur de celui-ci². C'est l'existence d'une telle destruction économique qui était au cœur de l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Saint-Denis le 7 octobre 2011 (RG 10/00503).

¹ V. P. PUIG, *Contrats spéciaux*, Dalloz, 2011, n°704.

² Civ. 3^e, 12 juin 1991, *Bull. Civ.* III, n°169 ; Civ. 3^e, 20 janvier 1981, *Bull. Civ.* III, n°15.

En l'espèce, les bailleurs avaient demandé la résiliation du bail, soutenant que la maison louée devait être considérée comme détruite en raison de divers désordres liés à l'étanchéité de la toiture, l'état de la plomberie, l'installation électrique et la présence de parasites du bois. Par un premier arrêt, la Cour d'appel de Saint-Denis avait rejeté cette demande. Mais son arrêt fut cassé par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 9 décembre 2009¹. En ne recherchant pas, comme il lui était demandé, si le coût des travaux de remise en état de l'immeuble loué n'excédait pas sa valeur, emportant ainsi destruction totale de la chose louée, la cour d'appel avait en effet privé de base légale sa décision.

Statuant sur renvoi, la Cour d'appel de Saint-Denis tire les conséquences de la cassation intervenue, puisqu'elle rappelle qu'« (i)l est traditionnellement admis que la destruction de la chose louée peut revêtir, quelle que soit l'occupation des lieux, un caractère purement économique et être caractérisée lorsque le coût de sa remise en état dépasse sa valeur ou que le coût de sa reconstruction est manifestement disproportionné aux revenus qu'elle génère ».

Relevant ensuite que le coût de l'opération de remise en état du bien loué dépasse les 88.000 euros et que la valeur vénale de l'immeuble est inférieure à 87.000 euros, les juges concluent que la perte de la chose louée est caractérisée, d'autant que « *le montant des travaux ainsi nécessaires est exorbitant par rapport aux revenus de l'immeuble puisqu'il correspond en réalité à sept ans et sept mois de paiement du loyer* ».

Cela étant la cour d'appel ne manque pas de procéder à une vérification essentielle. Aux termes de l'article 1722 du Code civil, il faut en effet que la destruction totale de la chose soit la conséquence d'un cas fortuit. La jurisprudence retient depuis longtemps que la vétusté du bien constitue un tel cas fortuit², mais à la seule condition que cette vétusté ne soit pas la conséquence d'une faute du bailleur, et notamment d'un manquement à son obligation d'entretien³. Ce n'est ainsi qu'après avoir vérifié l'absence de faute des bailleurs que les juges d'appel décident d'ordonner la résiliation du bail sur le fondement de l'article 1722 du Code civil :

« La perte de la chose louée est donc caractérisée. Toutefois il résulte des dispositions du texte précité que le bailleur ne peut demander la résiliation du bail, que si la perte de la chose louée résulte d'un cas fortuit. Il est jugé de manière constante que le cas fortuit peut résulter la vétusté.

Tel est bien le cas en l'espèce où l'expert constate que l'état de la construction est caractérisé par son ancienneté, environ 80 ans, sa vétusté et sa

¹ D. 2010, 1169, obs. N. DAMAS.

² Civ. 3^e, 29 janvier 1975, *Bull. Civ.* III, n°35.

³ Civ. 3^e, 30 septembre 1998, *Bull. Civ.* III, n°177.

non-conformité à l'évolution des normes exigées notamment en matière électrique. Il ajoute que cette vétusté rend insuffisantes les quelques interventions de propriétaires.

Il n'est pas établi que les importants désordres qui affectent l'immeuble aient une autre origine que l'effet du temps et puissent être imputables au non-respect par les bailleurs de leurs obligations, notamment celles résultant des dispositions de l'article 1720 du Code civil d'autant qu'il est démontré qu'ils ont entrepris des travaux de réfection de la toiture pour un montant de 5.000 euros en 2002 et de réparation des fuites générées par la chute d'un arbre lors du passage du cyclone Dina.

Il convient en conséquence d'infirmier le jugement frappé d'appel et de constater la résiliation du bail. S'agissant d'une perte économique de la chose louée, la date de la résiliation sera fixée au jour de sa constatation par la présente décision ».