

Perte partielle et résiliation du bail

dimanche 2 février 2020, par Gabriel Neu-Janicki

Le locataire dont le logement n'est pas habitable en l'état est fondé à invoquer la résiliation du bail nonobstant les travaux envisagés par le bailleur et sa proposition de relogement.

L'article 1722 du code civil envisage les conséquences de la perte de la chose louée par cas fortuit en distinguant :

- La perte totale : le bail est alors résilié de plein droit à l'initiative de l'une ou de l'autre partie.
- Et la perte partielle : seul le locataire peut solliciter une réduction du prix ou la résiliation du contrat, cette dernière option n'étant pas ouverte au bailleur

En l'espèce, il s'agit d'une perte partielle due à une tempête qui avait détruit le toit d'un immeuble et provoqué l'inondation d'un appartement.

La demande en résiliation formée par le locataire avait été rejetée par les premiers juges au motif que, même si le local était inhabitable en l'état, le bailleur pouvait envisager des travaux de reprise des désordres, et, dans cette attente, avait formulé des propositions de relogement.

La Cour de cassation casse la décision des juges du fond pour ne pas avoir tiré les conséquences du constat du caractère inhabitable des lieux.

Il est important de souligner que la perte est caractérisée dès lors que l'immeuble est impropre à sa destination.

En d'autres termes, dès que le caractère inhabitable est caractérisé, la résiliation peut intervenir et ce quelle que soit l'étendue matérielle des dégâts (Civ. 3e, 22 janv. 1997, n° 95-12.410).

La particularité de cette affaire était que :

- le caractère inhabitable était temporaire et réparable,
- le bailleur allait entreprendre des travaux,
- le bailleur avait proposé un relogement dans cette attente.

Pour la cour de cassation ces circonstances sont indifférentes.

Pourtant, la perte totale n'avait pas été retenue pour des travaux « qui nécessitaient l'évacuation de l'ensemble des occupants de l'immeuble et étaient d'une durée prévisible de 1 an à 18 mois, [et qui] autorisaient la réoccupation des lieux sans aucune difficulté » (Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 2 juillet 2003, 02-14.642).

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 11 avril 2019 n°18-12.635