EN BREF

RLCF 1070-5

Destruction des locaux loués au sens de l'article 1722 du Code civil : l'illustration du cyclone Irma

Lorsque la chose louée est atteinte par un cas fortuit mais que sa remise en état ne requiert que des travaux de réparation dont le coût n'est pas disproportionné au regard de la valeur de l'immeuble, il ne peut être retenu de « perte » au sens de l'article 1722 du Code civil. Le bailleur ne peut alors se prévaloir de ce texte pour s'exonérer durablement de ses obligations de délivrance et d'entretien : dès qu'il n'est plus empêché par la force majeure, il doit procéder aux travaux nécessaires, le locataire pouvant, dans l'intervalle, suspendre le paiement des loyers en invoquant l'exception d'inexécution et contester un refus de renouvellement fondé sur les impayés ainsi nés.

Cass. 3e civ., 4 juin 2026, n° 25-10.068, n° 25-10.069 et n° 25-10.070, D

Faits. – Dans trois affaires relatives à des villas composant un lotissement exploité en hôtel de tourisme, tranchées par la cour d'appel de Basse-Terre (CA Basse-Terre, 21 nov. 2024, n° 22/00601, n° 22/00602 et n° 22/00603), les propriétaires ont donné leurs lots à bail commercial à une société exploitante. À la suite du passage du cyclone Irma en septembre 2017, les villas ont subi d'importantes dégradations rendant impossible l'exploitation hôtelière et les bailleurs n'ont pas entrepris, dans un délai raisonnable, les travaux de remise en état.

Position des juges du fond. – La cour d'appel a retenu que les destructions opérées par le cyclone Irma, imprévisible en ses effets, étaient assimilables à un cas fortuit au sens de l'article 1722 du Code civil et caractérisaient une perte de la chose louée. Elle en a déduit que les bailleurs pouvaient s'exonérer de leurs obligations de délivrance et d'entretien dès lors que le bien loué devait être regardé comme détruit, que la locataire ne pouvait pas suspendre le paiement des loyers en opposant l'exception d'inexécution et qu'elle était déchue de son droit à indemnité d'éviction, justifiant le refus de renouvellement pour motifs graves ainsi que sa condamnation au paiement des arriérés.

Pourvoi. – La locataire reprochait aux arrêts de confondre simple endommagement et perte de la chose louée, en faisant valoir que les villas, bien que gravement endommagées, restaient réparables par des travaux dont le coût n'était ni allégué ni démontré comme excédant la valeur des biens. Elle soutenait que le bail se poursuivait, que les bailleurs demeuraient tenus d'effectuer les travaux nécessaires à la jouissance des lieux et qu'elle était, en conséquence, fondée à suspendre le règlement des loyers tant que ces obligations n'étaient pas exécutées.

Solution. – La Cour de cassation casse les arrêts. Après avoir rappelé les articles 1719, 1720 et 1722 du Code civil, ainsi que le principe selon lequel la force majeure n'exonère le débiteur que pendant le temps où elle l'empêche de donner ou de faire ce à quoi il s'est obligé, elle précise qu'il n'y a perte totale ou partielle de la chose louée que lorsque la totalité de l'immeuble, ou la partie détruite, ne peut plus être conservée sans dépense excessive eu égard à sa valeur et devient impropre à l'usage auquel on la destine. Dès lors qu'en l'espèce les villas ne nécessitaient que des réparations, certes importantes, mais dont il n'était ni prétendu ni démontré qu'elles dépassaient, en leur coût, la valeur des biens, les bailleurs restaient tenus de les remettre en état et la locataire pouvait invoquer l'exception d'inexécution pour le temps où les bailleurs n'étaient plus empêchés d'exécuter leurs obligations.

Portée. – Par ces décisions, la Cour de cassation réaffirme une lecture exigeante de l'article 1722 du Code civil, déjà consacrée en matière d'incendie ou de désamiantage : la « perte » de la chose louée suppose soit l'impossibilité absolue et définitive d'user de l'immeuble conformément à sa destination, soit la nécessité de travaux dont le coût excède la valeur du bien (voir notamment Cass. 3e civ., 2 juill. 2003, n° 02-14.642, Bull. civ. III, n° 138, Rev. loyers 2003, p. 505 ; CA Paris, pôle 5, ch. 3, 19 sept. 2024, n° 22/14224 ; CA Colmar, 3e ch. A, 10 mars 2025, n° 24/01198). Seuls de tels sinistres emportent résiliation de plein droit du bail et perte corrélative des droits statutaires du preneur, notamment de son droit à indemnité d'éviction ; lorsque le bien demeure matériellement réparable sans dépense excessive, le bailleur ne peut se retrancher derrière l'article 1722 pour refuser toute remise en état.

Au-delà des sinistres majeurs comme le cyclone Irma ou les incendies, l'enseignement est transposable à tout cas d'impropriété temporaire de la chose louée : lorsque le bail n'est pas résilié sur le fondement de l'article 1722 du Code civil, le bailleur doit exécuter ses obligations de délivrance et d'entretien dès qu'il n'est plus empêché de le faire, à défaut de quoi le locataire peut invoquer l'exception d'inexécution pour la période correspondante, suspendre le paiement des loyers et contester la gravité des impayés invoqués pour refuser le renouvellement ou écarter le droit à indemnité d'éviction. ■ **Jean-Marc NOYER – Avocat**

RLCF 1070-6

Charges locatives et clause résolutoire : au bailleur de justifier les postes contestés en référé

Le bailleur doit justifier l'existence et le montant des charges qu'il impute au locataire lorsque celui-ci en conteste certains postes. À défaut de justificatifs, cela rend l'obligation sérieusement contestable et fait obstacle à la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire.

Cass. 3e civ., 4 juin 2026, n° 25-10.221, D

Faits. – Un bail commercial est consenti en 2017 à une société pour l'exploitation d'un point de vente de desserts glacés, complété par un bail de réserve. En septembre 2022, la bailleresse délivre deux commandements visant les clauses résolutoires des baux et réclamant des arriérés de loyers et de charges ; les relevés de compte locataire et les décomptes produits font apparaître

notamment des postes intitulés « palier sur loyer », « honos analyse assis » et « charges fonds marketing ». Par jugement en date du 18 juillet 2024, l'ex-tribunal de commerce parisien a placé la locataire en redressement judiciaire.

Position des juges du fond. – La cour d'appel de Paris constate l'acquisition des clauses résolutoires stipulées dans les deux baux et condamne la locataire au paiement d'indemnités d'occupation et d'arriérés de loyers. Elle retient que les relevés de compte locataire mentionnent ces postes depuis plusieurs années sans que la locataire ne les ait contestés ni qu'ils aient fait obstacle au paiement partiel de loyers et de charges, et que la bailleresse produit les baux et les relevés individuels de charges notifiés sans critique.

Pourvoi. – La locataire et les organes de la procédure collective soutenaient qu'il appartenait à la bailleresse de justifier précisément de la nature et du montant des charges mises à sa charge, ce que ne faisaient ni les intitulés obscurs figurant sur les relevés, ni la seule production des clauses relatives aux charges. Faute pour le bailleur d'apporter cette justification, l'existence même de l'obligation était, selon eux, sérieusement contestable, ce qui devait conduire le juge des référés à refuser de constater l'acquisition de la clause résolutoire.

Solution. – Au visa de l'article 835 du Code de procédure civile, la Cour de cassation censure l'arrêt. Elle rappelle qu'il appartient au bailleur, devant le juge des référés, de justifier de l'existence et du montant des charges dont il sollicite le paiement lorsqu'elles sont contestées par le locataire. En se bornant à relever l'absence de contestation antérieure des relevés de compte et la production des baux et relevés individuels de charges, sans que soient justifiés l'existence et le montant des postes litigieux, la cour d'appel a violé ce texte.

Portée. – La décision s'inscrit dans une jurisprudence constante sur la preuve des charges locatives : l'inertie passée du locataire ou le paiement partiel ou même total de sommes réclamées ne dispensent pas le bailleur de démontrer, pièce à l'appui, la nature et le fondement contractuel de chaque poste contesté. À défaut, la créance apparaît sérieusement contestable et fait obstacle, en référé, non seulement à l'octroi d'une provision mais également à la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire. ■ **Jean-Marc NOYER – Avocat**

RLCF 1070-7

Congé avec refus de renouvellement : contestation des motifs par le preneur à bail et interruption du délai de prescription biennal

Lorsque le locataire a, dans le délai de deux ans, régulièrement contesté un congé avec refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes, le juge doit rechercher si ces contestations n'ont pas interrompu le délai biennal de prescription de la demande en indemnité d'éviction ; il ne peut déclarer cette demande irrecevable comme prescrite sans procéder à cette vérification.

Cass. 3e civ., 4 juin 2026, n° 24-21.573, D

Faits. – Un bail commercial portant sur des locaux de pressing est consenti en 2011. Par acte du 18 décembre 2019, le bailleur délivre un congé avec refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes, à effet au 30 juin 2020. En juillet 2020, il assigne le preneur afin de voir valider le congé, ordonner son expulsion et fixer une indemnité d'occupation. La société locataire conteste les motifs graves et légitimes invoqués. Placée ensuite en liquidation judiciaire, elle est représentée par son liquidateur, puis par la société cessionnaire du fonds, Calypso Project Eco, qui intervient volontairement à l'instance pour solliciter le paiement d'une indemnité d'éviction.

Position des juges du fond. – La cour d'appel de Versailles déclare irrecevable, comme prescrite, la demande d'indemnité d'éviction formée par la société Calypso Project Eco. Elle retient que, le congé ayant été donné pour le 30 juin 2020, toute demande en paiement d'une indemnité d'éviction, par voie d'action ou d'exception, devait être formée avant le 30 juin 2022 et que la demande n'a été présentée que par conclusions d'intervention volontaire du 4 juillet 2023.

Pourvoi. – La cessionnaire faisait valoir qu'en contestant le congé dans le délai biennal, la société locataire initiale avait conservé la possibilité de former, à tout stade de la procédure, une demande d'indemnité d'éviction, y compris au-delà de ce délai, et soutenait que les contestations formulées contre les motifs graves et légitimes avaient interrompu le délai de prescription prévu aux articles L. 145-9 et L. 145-60 du Code de commerce.

Solution. – La Cour de cassation casse l'arrêt. Au visa des articles L. 145-9 et L. 145-60 du Code de commerce, elle reproche à la cour d'appel de ne pas avoir recherché, comme il lui était demandé, si les contestations élevées par la locataire initiale à l'encontre des motifs graves et légitimes invoqués dans le congé n'avaient pas interrompu le délai biennal de prescription. En s'abstenant de cette vérification, tout en déclarant prescrite la demande d'indemnité d'éviction, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

Portée. – Lorsque le congé est contesté dans le délai de deux ans de l'article L. 145-9, les écritures critiquant les motifs graves et légitimes du congé sont susceptibles d'interrompre la prescription de la demande d'indemnité d'éviction, même si celle-ci n'est formalisée que par des conclusions ultérieures. En pratique, s'il demeure recommandé de cumuler dès l'origine conclusions portant contestation du congé et demande d'indemnité, le preneur qui a régulièrement saisi le juge pour discuter les motifs du congé conserve, en principe, la faculté de compléter ensuite ses prétentions sans se heurter automatiquement à une fin de non-recevoir tirée de la prescription. La Cour de cassation avait déjà statué en ce sens (Cass. 3e civ., 7 févr. 2019, n° 17-31.807, D), en jugeant que la contestation des motifs du congé dans le délai de deux ans suffisait à permettre au preneur d'échapper à la prescription biennale. ■ **Jean-Marc NOYER – Avocat**