

Arrêt n° 26 du 18 janvier 2018 (16-26.011) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2018:C300026

Bail commercial

Cassation partielle

Demandeur : Association La Nouvelle étoile des enfants de France

Défendeurs : Société du 5 rue Blondel, société civile immobilière

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1719 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 20 septembre 2016), que l'association La Nouvelle étoile des enfants de France (l'association) a pris à bail commercial un immeuble appartenant à la société du 5 rue Blondel, destiné à usage de crèche ; qu'elle avait préalablement conclu un contrat de promotion immobilière avec la société Solefim pour la conception et la réhabilitation de l'immeuble ; qu'ayant découvert la présence, sur la toiture du bâtiment, de plaques de fibrociment contenant de l'amiante, la société Solefim a réalisé des travaux de retrait d'amiante non prévus dans son contrat ; que l'association a assigné la bailleuse en paiement de la somme correspondant au prix des travaux de désamiantage et en réparation du préjudice financier entraîné par le retard de la livraison de l'immeuble ;

Attendu que, pour rejeter ces demandes, l'arrêt retient qu'en vertu du contrat de promotion immobilière, la société Solefim était tenue à une obligation de résultat qui comprenait celle d'identifier et de contrôler la conformité de l'immeuble et son opération de réhabilitation aux règles de sécurité, d'hygiène et d'urbanisme en vigueur, y compris, par conséquent, celle relatives à la présence de matériaux ou de produits en amiante, et que le projet de promotion immobilière de la société Solefim comprenant la description technique et l'offre financière était annexé au bail, de sorte que l'association ne peut, ni se prévaloir de son ignorance quant à la présence de matériaux en amiante, ni reprocher au bailleur de ne pas l'avoir dénoncée, ni lui réclamer de répondre de l'obligation d'enlever les matériaux ou de supporter le coût de leur retrait, ni a fortiori, lui demander de l'indemniser des retards dans la livraison de l'immeuble ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les obligations pesant sur le promoteur immobilier envers le preneur, au titre des travaux de réhabilitation d'un immeuble loué, n'exonèrent pas le bailleur, tenu d'une obligation de délivrance, de la prise en charge des travaux nécessaires à l'activité stipulée au bail, sauf clause expresse contraire, la cour d'appel, qui s'est déterminée par des motifs impropres à caractériser une exonération du bailleur, a privé sa décision de base légale ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a condamné la Sci 5, rue Blondel à verser à l'association La nouvelle étoile des enfants de France la somme de 4 822,27 euros au titre des travaux à réaliser par le bailleur, avec intérêts au taux légal à compter du 24 janvier 2013, avec anatocisme, l'arrêt rendu le 20 septembre 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur les autres points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Corbel

Avocats : SCP Gadiou et Chevallier