

Jurisprudence commentée

Chronique de la jurisprudence civile et administrative de la région Océan Indien

1. Obligations & contrats spéciaux

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

Avec la collaboration de **Marion HALLET**, titulaire du Master II Droit des affaires recherche, doctorante en droit privé

1.1. OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

1.1.1. Le contrat – Formation du contrat

Offre – Offre ferme et définitive – Offre conditionnelle – Réserve – Aval d'un organisme de garantie

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 2 septembre 2011, RG n° 09/01568

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

Qu'est-ce qu'une offre ferme ? La question n'est pas neuve¹. Elle était au cœur de l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Saint-Denis le 2 septembre 2011².

Il s'agissait en l'espèce d'une cession d'officine de pharmacie conclue sous la condition suspensive d'obtention d'un prêt, et plus précisément sous celle de l'obtention d'un accord écrit émanant d'une banque. La vente ne s'étant pas réalisée, le vendeur fit assigner l'acquéreur en justice, aux fins d'obtenir indemnisation de son préjudice, et notamment le versement de la somme prévue au contrat en cas de renonciation. Le cessionnaire se défendit en prétendant qu'il n'avait pas renoncé à l'opération, mais que la condition suspensive ne s'était pas réalisée, faute d'obtention d'une offre de crédit ferme et définitive.

¹ Rapp. B. CELICE, *Les réserves et le non-vouloir dans les actes juridiques*, Thèse Paris, 1968.

² RG n°09/01568 ; *JCP G*, 14 novembre 2011, 1232, note J.-B. SEUBE.

Cette argumentation n'emporta guère la conviction du tribunal de grande instance de Saint-Denis, qui considéra que la condition suspensive d'obtention d'un prêt s'était réalisée, de sorte que le défaut de réalisation de la vente s'analysait en une renonciation de l'acquéreur. Il le condamna par voie de conséquence au paiement de la somme de 80.000 euros fixée au contrat en cas de dédit. L'acheteur fit appel.

Sans succès, car la Cour d'appel de Saint-Denis relève que l'acquéreur avait obtenu l'avis favorable d'une banque à sa demande de financement, selon des modalités conformes aux prévisions de l'acte de cession. Certes, cet « avis » était soumis à la « condition suspensive » d'un aval d'un organisme de garantie. Mais, selon les magistrats de la Cour d'appel, l'offre n'en demeurait pas moins « ferme et définitive ». La condition suspensive était ainsi remplie, et l'acquéreur ne pouvait échapper à ses obligations sans s'acquitter du paiement de la somme prévue au contrat en cas de renonciation.

Au premier abord, cette qualification d'offre « ferme et définitive » peut paraître surprenante puisque l'avis positif de la banque demeurait précisément soumis à l'aval d'un organisme de garantie : dès lors, en l'absence de cet aval, la banque redevenait libre de se désengager.

Certes... mais une offre ferme est une offre dont la seule acceptation suffit à entraîner la conclusion du contrat¹. Or tel était bien le cas en l'espèce, ainsi que l'établit la Cour : « *Le courrier de la [banque] lui précisait que si ces conditions lui convenaient il lui appartenait de retourner copie du courrier signé avec la mention "bon pour accord"* ».

Ainsi, et contrairement à ce que [l'acquéreur] soutient, ce document constituait une offre de prêt ferme et définitive, au surplus conforme aux prévisions contractuelles, dès lors que la seule signature par elle de celui-ci aurait engagé la [banque] dans ses termes ».

Et il est largement admis qu'une offre peut tout à fait présenter un réel caractère de fermeté, tout en étant assortie de réserves². Il a par exemple été jugé par la Cour de cassation qu'une offre de crédit immobilier adressée à un consommateur sous réserve de prise de garanties ou d'assurances demeure ferme³.

Il en irait sans doute différemment si les réserves assortissant l'offre laissaient à l'auteur de la proposition de contracter la possibilité de se « *désengager arbitrairement* »⁴. Il n'y avait rien de tel dans notre espèce, puisque

¹ Par ex. F. TERRE, P. SIMLER, Y. LEQUETTE, *Les obligations*, Dalloz, n°110.

² F. TERRE, P. SIMLER, Y. LEQUETTE, *op. cit. et loc. cit.*

³ Civ. 3^e, 23 juin 2010, n°09-15963, *RTD. civ.* 2010, p. 551, obs. B. FAGES ; *JCP E* 2010, 2134, n° 2, note J.-B. SEUBE.

⁴ J. GHESTIN, *La formation du contrat*, LGDJ, 3^{ème} éd., n°295.

la possibilité de se désengager ne dépendait pas de l'unique volonté de la banque, mais de la décision prise par un organisme tiers – décision qui, en définitive, fut de toute façon positive !

1.3. RÉGIME GÉNÉRAL DE L'OBLIGATION

1.3.1. Régime général de l'obligation - Preuve de l'obligation

Paiement – Quittance – Charge de la preuve – Absence de valeur libératoire – Preuve – Articles 1341 et suivants du Code civil –

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 24 juin 2011, RG n° 09/01747

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

Il appartient au vendeur de « rapporter la preuve de ce que cette quittance n'a pas la valeur libératoire qu'implique son libellé, preuve qui ne peut être rapportée que dans les conditions prévues par les articles 1341 et suivants du Code civil ». La formule, inscrite dans un arrêt rendu par la Cour d'appel de Saint-Denis le 24 juin 2011 (RG n° 09/01747), se retrouve dans une décision ultérieure et remarquée de la Cour de cassation¹.

La présence d'une quittance produit d'abord cet effet remarquable de renverser la charge de la preuve : il n'appartient plus au solvens de prouver qu'il a effectué le paiement, mais à l'accipiens de prouver qu'il ne l'a pas reçu, ce qui suppose de démontrer que la quittance n'a pas la valeur libératoire qu'implique son libellé.

Elle conduit ensuite à imposer le recours à la preuve écrite. Certes, la Cour de cassation – du moins sa première chambre civile – semble aujourd'hui encline à considérer que la preuve du paiement lui-même est libre : la preuve du paiement, qui est un fait, peut être rapportée par tous moyens². En tant que mode de preuve du paiement, la quittance s'inscrit ainsi dans un système de liberté de la preuve.

Mais la solution ne peut être identique s'il s'agit de prouver contre la quittance. L'application de l'article 1341 du Code civil paraît en effet inéluctable : « il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes », c'est-à-dire que la preuve écrite devient nécessaire pour prouver contre l'acte, sous réserve des exceptions et tempéraments classiques.

¹ Civ. 1^{re}, 4 novembre 2011, 10-27035 ; *RTD civ.* 2012, p.118, obs. B. FAGES ; *D.* 2012, p.63, J. FRANÇOIS.

² Civ. 1^{re}, 16 septembre 2010, n°09-13947.

En l'espèce, la quittance était insérée dans un acte authentique, mais concernait un paiement fait hors la vue du notaire. L'arrêt dionysien s'inscrit ainsi dans la lignée d'une abondante jurisprudence qui, rendue au sujet de tels paiements faits hors la vue ou la comptabilité du notaire, retient que la preuve contre la quittance relève du système de preuve organisé par les articles 1341 et suivants du Code civil¹.

1.3.1. Régime général de l'obligation - Modalités de l'obligation

Vente – Compromis – Conditions suspensives – Permis de construire – Crédits – Inertie du débiteur – Article 1178 du Code civil – Caducité

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 24 juin 2011, RG n° 09/01747

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

Le compromis de vente d'un terrain était conclu, très classiquement, sous deux conditions suspensives : celle d'obtention d'un permis de construire, d'une part ; celle d'obtention de plusieurs prêts bancaires, d'autre part. L'acte authentique définitif de vente ne fut jamais régularisé, le permis ayant été obtenu trop tardivement et l'acquéreur n'ayant pas déposé de demande de crédit dans les délais prévus. Estimant que la non-réalisation des conditions suspensives était le fait de son cocontractant, le vendeur assigna ce dernier aux fins d'obtenir le paiement de la clause pénale prévue à l'acte.

Si le juge de première instance fit droit à ces prétentions, la Cour d'appel de Saint-Denis n'en décide pas de même.

Elle relève d'abord que le compromis de vente imposait seulement à l'acquéreur de déposer une demande de permis de construire dans un certain délai et que cette obligation a été remplie.

Elle relève ensuite que l'acte prévoyait expressément sa caducité en cas de non-obtention du permis avant une date déterminée. Le permis n'ayant pas été obtenu avant cette date, le compromis était nécessairement caduc. Et il importe peu que le précieux Sésame ait pu être obtenu ultérieurement. Cela étant la Cour prend tout de même le soin de vérifier que la délivrance tardive du permis n'ait pas

¹ Civ. 1^{re}, 16 novembre 1977, *Bull. Civ.* III, n° 393 ; Civ. 3^e, 10 mars 1993, n° 91-14.781, *Bull. Civ.* III, n° 33 ; *RTD civ.* 1993. 826, obs. J. MESTRE ; *JCP N* 1994. II. 25, obs. L. LEVENEUR ; Civ. 1^{re}, 30 janvier 2001, n° 99-13.632 ; 27 mars 2007, n° 05-17.655 ; Civ. 3^e, 27 févr. 2008, n° 07-10.222, *Bull. Civ.* III, n° 35 ; *D.* 2008. 783, et 2820, obs. T. VASSEUR ; *Defrénois* 2008. Art. 38795-1, p. 1341, obs. E. SAVAUX.

été la conséquence d'une faute de l'acquéreur, auquel cas il y aurait eu lieu de faire application de l'article 1178 du Code civil aux termes duquel « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ».

Enfin, la Cour relève qu'en raison de la caducité du compromis du fait de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention du permis de construire, il est indifférent que l'acquéreur n'ait jamais déposé de demande de prêt. Une telle solution peut paraître quelque peu choquante, dès lors que par son inertie, le candidat à l'acquisition n'a manifestement pas fait le nécessaire pour permettre la réalisation de la condition suspensive. Elle n'en demeure pas moins cohérente et pragmatique : dès lors que l'acte était entaché de caducité du fait de la non-obtention du permis de construire, il importait de toute façon peu que l'autre condition suspensive – d'obtention des crédits – n'ait pas été réalisée, même si cette situation était la conséquence des carences de l'acquéreur.

De façon similaire et tout aussi pragmatique, il a déjà pu être jugé qu'en présence d'un compromis de vente conclu sous la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire, il importe peu que les acquéreurs n'aient jamais déposé de demande de permis, dès lors que de toute façon ce permis n'avait aucune chance de pouvoir être obtenu¹. Le débiteur inactif n'est donc pas nécessairement sanctionné !

1.3. CONTRATS SPÉCIAUX

1.3.1 Contrats spéciaux – La vente

Contrat de vente - Obligation de délivrance conforme - Garantie des vices cachés - Résolution

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 1^{er} juillet 2011, RG n° 09/02145

Marion HALLET, titulaire du Master II Droit des affaires recherche, doctorante en droit privé

Dans la présente affaire, Monsieur X a pris en location le 17 août 2001 auprès de la Société A, pour cinq ans, un tracteur avec chargeur-grue, vendu à celle-ci par la Société B. Dès le 4 septembre 2011, des fuites apparaissent et perdureront malgré les multiples interventions de la société fournisseuse.

¹ 3^{ème} Civ. 15 décembre 2010, 10-10473.

Suite à l'établissement d'un rapport d'expertise trois ans plus tard, les époux X assignent par acte d'huissier en date du 31 décembre 2004, le loueur et le fournisseur, dans le dessein de voir prononcer la résolution de la vente et, par suite, constater l'anéantissement du contrat de location. Pour ce faire, ils invoquent comme motif que le vendeur, la société B, n'a pas exécuté son obligation de délivrance d'un matériel conforme à sa destination.

Déclarent alors l'action des demandeurs irrecevable pour défaut de qualité à agir, le Tribunal de grande instance de Saint-Pierre par jugement du 10 mars 2006, suivi de la Cour d'appel de Saint-Denis par arrêt du 20 octobre 2009. Ce n'est qu'après avoir formé un pourvoi que Monsieur X obtient de la Cour de cassation qu'elle casse et annule, par un arrêt en date du 20 octobre 2009, la décision rendue en appel.

Cet arrêt du 1^{er} juillet 2011, rendu par la Cour d'appel de Saint-Denis sur renvoi après cassation, est alors l'occasion de revenir sur plusieurs points, dont la délicate frontière entre obligation de délivrance conforme et garantie des vices cachés, la portée de la réception sans réserve de la chose sur l'absence de responsabilité du vendeur et enfin, les conséquences du manquement à l'obligation de délivrance conforme par le vendeur.

Sur le choix entre garantie des vices cachés et obligation de délivrance conforme :

S'il n'y a guère de doute qu'au titre des obligations incombant au vendeur figure la délivrance (c'est-à-dire « le transport de la chose vendue en la puissance et la possession de l'acheteur » selon les termes de l'article 1604 du Code civil) et qu'une conformité de la chose à un élément de référence peut être légitimement attendue de la part de l'acheteur, cet élément diffère néanmoins selon le fondement retenu.

Ainsi, lorsqu'est invoquée la conformité de la chose au contrat, le référent est le contrat et la chose délivrée doit être conforme à celle prévue par les stipulations contractuelles. L'acheteur est ici en droit de poursuivre le vendeur pour le manquement à une telle obligation, pendant un délai de cinq ans à compter de la date de conclusion du contrat.

À l'inverse, lorsqu'est invoquée la conformité de la chose à l'usage, le référent est l'usage et la chose délivrée se doit d'être conforme à l'usage auquel elle était destinée. Dans cette hypothèse, l'acheteur, qui était en mesure de poursuivre le vendeur dans un bref délai, n'y est désormais autorisé que dans un délai de 2 ans à compter de la découverte du vice (Article 3 de l'ordonnance n° 2005-136 du 17 février 2005).

C'est, en effet, ce qui ressort aujourd'hui des longues hésitations jurisprudentielles ayant opposé les différentes chambres de la Cour de cassation

sur la distinction qu'il convenait d'opérer ou non, entre obligation de délivrance conforme et garantie des vices cachés.

Une partie de la doctrine avait, par le passé, proposé de procéder à l'élargissement de la notion de délivrance conforme à la conformité fonctionnelle. Aux termes de cette conception, une chose conforme était une chose susceptible de remplir l'usage attendu de l'acheteur. Elle permettait donc d'unifier l'obligation de conformité et la garantie des vices cachés. Et si, dans un premier temps, la première chambre civile a pu suivre cette conception,¹ la troisième chambre, quant à elle, n'a eu de cesse de maintenir une distinction entre vice caché et non-conformité².

Depuis 1993 cependant, la jurisprudence est revenue à la distinction traditionnelle entre non-conformité et vice caché. Selon elle, désormais, les défauts qui rendent la chose impropre à son usage normal sont des vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil³.

Pour autant, la frontière entre les deux fondements n'est pas toujours d'un maniement aisé.

Le plus souvent, le défaut de conformité est par sa nature même distinct du défaut caché, de sorte que :

- le vice caché provient d'un défaut d'usage et porte donc sur une qualité de la chose livrée.

- le défaut de conformité provient d'une différence de nature ou de quantité entre la chose convenue et la chose livrée.

En revanche, la distinction est moins nette lorsque le défaut de conformité est relatif à une qualité de la chose.

Or, c'est bien de cela qu'il était question dans l'affaire en cause. Ni de nature, ni de quantité, la différence entre la chose promise et la chose livrée tenait à la qualité, aux propriétés de celle-ci. Dans cette hypothèse, la frontière entre non-conformité et vice caché s'amenuise, et ce notamment lorsque les propriétés en cause sont liées à l'usage de la chose.

Mais en l'espèce, un usage particulier de la chose avait été conventionnellement prévu au contrat, à savoir que le tracteur équipé d'un chargeur vendu par la société B « procéderait au chargement des cannes coupées et à leur transport à l'usine sucrière », et ce, alors même que l'engin avait été conçu

¹ Voir, en ce sens : Civ. 1^{re}, 5 novembre 1985, n° 83-12.621 ; *Bull. Civ.*, 1985, I, n° 287.

² Pour une illustration, voir : Civ. 3^e, 25 janvier 1989, *Bull. Civ.*, 1989, III, n° 20.

³ Civ. 1^{re}, 5 mai 1993, n° 90-18.331, *Bull. Civ.*, 1993, I, n° 158.

pour manipuler des grumes de bois, très lourdes et très longues, ce qui n'est pas le cas de la canne à sucre.

Les qualités contractuellement attendues de l'engin ne correspondaient donc aucunement à son usage normal, comme a pourtant tenté de le défendre la société B, en avançant que « la non-conformité de la chose vendue à sa destination normale constitue un vice caché » et que, de ce fait, l'action en résolution pour vices cachés était tardive (l'action ayant été introduite plus de trois ans après l'apparition des premières anomalies en septembre 2001). En d'autres termes, le constat selon lequel l'usage de la chose était compromis n'était qu'une conséquence du défaut de conformité aux stipulations contractuelles.

Il en résulte que le fondement de l'action introduite par les demandeurs résidait donc, bel et bien, dans la non-conformité de la chose vendue aux spécifications contractuelles ainsi qu'à la norme technique en vigueur au moment de la vente, et non pas dans la non-conformité de la chose vendue à sa destination normale.

Il semble en effet que, lorsqu'un usage particulier a été convenu entre les parties, comme c'était le cas en l'espèce, la jurisprudence révèle une tendance à qualifier le défaut de défaut de conformité, bien qu'il apparaisse comme un vice affectant l'usage, donc comme un vice caché. Cette tendance résulte de la définition donnée de la non-conformité, comme la délivrance d'une chose distincte de celle commandée par l'acheteur. À propos d'un véhicule spécialement aménagé pour le transport de personnes handicapées, la première chambre civile de la Cour de cassation a ainsi jugé qu'il n'était pas conforme à ce qui avait été conventionnellement prévu par les parties, puisqu'il était inadapté, en raison de sa conception, à supporter l'aménagement exécuté¹.

Sur l'argument tenant à la réception de la chose sans réserve :

Une fois admis que le fondement de l'action tenait au manquement à l'obligation de délivrance, la société défenderesse invoquait néanmoins que la résolution de la vente ne pouvait être prononcée sur ce fondement, étant donné que « l'éventuelle non-conformité de la chose vendue est couverte par l'acceptation de la livraison et par son utilisation pendant au moins 2 ans ».

Or, il est de jurisprudence constante que la réception sans réserve de la chose vendue couvre ses défauts apparents de conformité².

¹ Civ. 1^{re}, 17 juin 1997, n° 95-13.389 ; *Bull. Civ.* 1997, I, n° 206 ; *Contrats Conc. Consom.* 1997, comm. 163, obs. L. LEVENEUR ; *JCP E* 1998, p. 611, obs. D. MAINGUY.

² Civ. 1^{re}, 26 juin 2001, n° 99-17.631 ; *Contrats Conc. Consom.* 2001, n° 156, note LEVENEUR - Civ. 1^{re}, 12 juillet 2005, n° 03-13.851, *Bull. Civ.*, I, n° 333 ; *Contrats Conc. Consom.* 2005, n° 203, note LEVENEUR ; *LPA* 20 mars 2006, obs. PAISANT.

Il s'en déduit qu'en l'espèce, la non-conformité de la chose aux stipulations contractuelles n'a pu être couverte par la réception sans réserve de l'engin, dès lors qu'elle n'était pas apparente à la livraison et que ce n'est qu'après utilisation du tracteur que les premiers signes de défectuosité sont apparus (flexibles endommagés et fuites d'huile). En outre, le constat d'un défaut de conception du chargeur (indissociable du tracteur lui-même) n'a pu être établi qu'après expertise de la chose livrée, en juillet 2004, soit près de trois ans après la livraison de la chose.

Il résulte donc des éléments fournis par l'acheteur que celui-ci n'était pas à même de détecter le défaut de conformité de la chose aux propriétés convenues, lors de sa livraison¹.

Sur les conséquences du manquement à l'obligation de délivrance conforme.

Le manquement à l'obligation de délivrance conforme étant avéré, il convient de rappeler que, constitutif d'une inexécution contractuelle, ce manquement était a priori susceptible, aux termes de l'article 1184 du Code civil, d'entraîner la résolution du contrat de vente avec dommages et intérêts.

Mais les parties avaient-elles qualité pour agir en résolution de la vente ? Ayant été investi par une clause figurant au sein des conditions générales du contrat (celles-ci faisant corps avec le contrat de location et ayant donc vocation à régir les relations entre bailleur et preneur) des « droits et actions contre le fournisseur, comprenant le droit d'ester en justice et notamment en résolution de la vente », Monsieur X - le locataire- avait donc qualité pour agir en résolution de la vente passée entre la société A et B. L'épouse de Monsieur X n'a pu se voir reconnaître une telle qualité, cette dernière n'étant pas locataire du matériel, mais s'étant seulement portée caution solidaire des engagements de son époux envers le bailleur.

Sur les conséquences du manquement par la société B à son obligation de délivrance conforme, il se déduit des faits de l'espèce, que la non-conformité portait sur une qualité substantielle de l'engin, dès lors que Monsieur X était intéressé par la location d'un tracteur, apte à procéder au chargement des cannes coupées et à leur transport à l'usine sucrière. Étant avéré que, quelques jours seulement après sa livraison et pendant plusieurs années, le tracteur n'a pu être utilisé qu'au prix de multiples interventions de la société B, Monsieur X était donc fondé à solliciter la résolution de la vente.

¹ Sur l'impossibilité pour l'acheteur de déceler la non-conformité de la chose lors de la livraison, de sorte que la non-conformité ne pouvait être couverte par la réception sans réserve de la chose, voir par exemple : CA Aix en Provence, Ch. 11 A, 14 janvier 2011, n° 09-06397.

Or, l'existence du contrat de location étant indissociable de l'existence préalable du contrat de vente, la résolution du contrat de vente allait conduire à la nullité du contrat de location pour défaut d'objet et de cause. C'est donc à bon droit que la cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion a prononcé la résolution de la vente, accompagnée de la nullité du contrat de location.

Enfin, il résulte de l'article 1183 du Code civil que « la condition résolutoire remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé ». De ce fait, la résolution du contrat de vente devait donner lieu à la restitution de toutes les sommes investies par Monsieur X dans l'acquisition du tracteur, à l'exception des frais engagés par ce dernier sur sa seule initiative. Pour autant, Monsieur X n'ayant pas rapporté la preuve du préjudice de désorganisation qu'il invoquait, celui-ci ne fut pas en droit d'obtenir le versement de dommages et intérêts sur ce fondement.

Aux vendeurs, donc, de se prémunir d'une telle solution à leur rencontre, en veillant au préalable à ce que les stipulations contractuelles fixant les qualités requises de la chose soient réalistes et réalisables ; autrement dit, en ne promettant pas l'impossible...

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 ».

Bail – Obligations du bailleur - Garantie des vices ou défauts de la chose louée

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 15 juillet 2011, RG n° 09/01555

Marion HALLET, titulaire du Master II Droit des affaires recherche, doctorante en droit privé

Si au titre des effets personnels de la vente figure l'obligation pour le vendeur de délivrer une chose conforme aux stipulations contractuelles (Article 1604 du Code civil), de même que l'obligation de garantir l'acheteur contre les vices cachés de la chose vendue (Article 1641 du Code civil), le contrat de bail, lui aussi, met à la charge du bailleur, l'obligation de garantir le preneur contre les vices ou défauts qui pourraient venir affecter l'usage de la chose louée. En effet, l'article 1721 du Code civil dispose qu'« il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser ».

C'est notamment sur ce fondement, et après qu'ait été effectué une expertise du véhicule acquis par Monsieur X auprès de la société M, que ce dernier fit assigner devant le Tribunal de grande instance de Saint-Pierre, la société M (vendeur à l'égard de Monsieur X et crédit-preneur dans sa relation contractuelle avec la société G), mais également la société G et la société R, en qualités respectives de crédit-bailleur et d'établissement financier.

Soutenant qu'il lui avait été délivré une chose non conforme à sa destination et dont la jouissance paisible ne lui avait pas été assurée, Monsieur X entendait ainsi obtenir du tribunal de grande instance de Saint-Pierre qu'il prononce la résolution du contrat conclu entre lui et la société M, la résolution de tous les contrats accessoires, ainsi que la condamnation des sociétés M et G à lui verser les sommes investies dans l'achat du véhicule et des dommages et intérêts.

Débouté de ses demandes à l'occasion d'un jugement du Tribunal de Grande Instance de Saint-Pierre en date du 28 août 2009, Monsieur X interjetait appel de cette décision, requérant au visa des articles 1721 et 1184 du Code civil : la nullité du contrat de location, la résolution des contrats accessoires à celui-ci et la condamnation des sociétés M et G à lui verser les sommes déjà réclamées en première instance.

Par un arrêt du 15 juillet 2011, la cour d'appel de Saint-Denis confirme néanmoins le jugement rendu en première instance, aux motifs que :

- n'étant que locataire du véhicule, Monsieur X n'a pas qualité pour solliciter la résiliation ou la résolution d'un contrat, autre que le contrat de location le liant à la société M, comme le contrat de vente ou tout autre contrat tel que celui de prêt ou d'assurance.

- n'étant pas sous acquéreur du véhicule, Monsieur X n'a pas qualité pour présenter des demandes à l'encontre des sociétés G et R et ne peut en conséquence que présenter des demandes à l'encontre de son loueur, la société M.

- à supposer la preuve d'un vice ou défaut tel que garanti par l'article 1721 du Code civil rapportée, la garantie par le loueur des vices ou défauts de la chose louée ne peut donner lieu à la nullité du contrat de location. En effet, bien que le texte ne distingue pas entre les actions estimatoires et rédhibitoires, ces actions s'appliquent par analogie à l'article 1641 du Code civil relatif à la vente. De ce fait, le locataire est en droit de demander la réduction des mensualités ou la résolution du contrat de location, à l'exclusion de toute action en nullité du contrat en cause. À ces demandes pouvant être formulées par le preneur s'ajoute l'obligation pour le bailleur d'indemniser ce dernier, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi, s'il résulte des vices ou défauts quelque perte pour lui (Article 1721 alinéa 2 du Code civil).

- à supposer que la preuve d'un vice ou défaut tel que garanti par l'article 1721 du Code civil est rapportée, la résolution du contrat de location ne peut aucunement entraîner l'annulation automatique de l'ensemble des contrats de vente, d'assurance et de prêt, qui sont sans lien aucun avec le contrat de location signé par Monsieur X.

- en l'occurrence, la preuve d'un vice ou défaut tel que garanti par l'article 1721 du Code civil, de même que celle d'un lien de causalité entre le vice et le dommage subi n'est pas rapportée par la seule expertise produite, insuffisante

à établir que les pannes ayant affecté le véhicule aient eu pour origine un vice caché, alors qu'elles sont intervenues après quinze mois de circulation et sur une distance de 45 000 kms sans incident. En effet, l'article 1721 du Code civil ne couvre que les vices ou défauts qui empêchent l'usage de la chose, ce qui implique que soit établi un lien de causalité entre l'usage empêché (caractérisé ici par les pannes) et l'éventuel vice ou défaut qui en est à l'origine, de sorte que si le locataire avait eu connaissance du vice, celui-ci n'aurait pas loué la chose, ou du moins pas à ce prix-là. La preuve d'un tel lien de causalité n'étant pas rapportée, la survenance des pannes pouvait tout aussi bien être imputable à un mauvais usage du véhicule par le preneur, qu'à l'effet du temps sur l'utilisation du véhicule ou à tout autre évènement extérieur, n'entrant aucunement dans les obligations du bailleur, la société M.

Si l'obligation pour le bailleur d'assurer la jouissance paisible du locataire, qui recoupe en son sein les diverses obligations qui lui incombe -notamment celle de garantir contre les vices et défauts de la chose louée - peut aisément s'analyser comme étant la finalité même du contrat de bail, il ne faudrait pour autant que tout élément ou évènement empêchant l'usage de la chose puisse être imputé au bailleur. Que l'on se rassure, les juges semblent veiller scrupuleusement à ne pas mettre à la charge du bailleur, plus que ce à quoi il reste tenu par l'article 1721 du Code civil.