

Cour de cassation

21 janvier 2009

n° 08-10.439

*Publication* : Bulletin 2009, III, n° 13

### Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, Art. 1150

Revues :

- Recueil Dalloz 2010. p. 224.

Sommaire :

La cour d'appel qui se borne à relever l'existence d'une faute d'une gravité suffisante pour écarter la clause exclusive de responsabilité du bailleur prive sa décision de base légale dès lors que seule une **faute lourde** le permet

Texte intégral :

**Cour de cassation Cassation 21 janvier 2009 N° 08-10.439 Bulletin 2009, III, n° 13**

## République française

### Au nom du peuple français

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte à la société Groupama immobilier du désistement de son pourvoi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1150 du code civil ;

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 25 octobre 2007) que la société Elysées Boétie aux droits de laquelle vient la société Compagnie foncière parisienne a loué, selon un bail du 26 janvier 1977, une boutique à la société Le Ming aux droits de laquelle vient la société Cad'oro ; que ce contrat stipulait que " le preneur fera son affaire personnelle de la garde des lieux loués, la société bailleuse déclinant toute responsabilité en cas de vol nonobstant l'existence d'un service de surveillance dans l'immeuble" ; qu'à la suite d'un cambriolage survenu le 4 décembre 2001, la société Cad'oro a assigné sa bailleuse en réparation des préjudices subis ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que le fait pour la compagnie foncière parisienne d'avoir supprimé l'agent en poste fixe sans en informer ses locataires pour leur permettre de prendre les précautions que cette modification dans les conditions de gardiennage impliquaient, constitue une faute qui a fait perdre à la société Cad'oro une chance d'éviter ce cambriolage ou d'en réduire les conséquences et que cette faute présente une gravité suffisante pour empêcher la compagnie foncière parisienne de se prévaloir de la clause exclusive de responsabilité ;

Qu'en statuant ainsi par des motifs qui ne suffisent pas à caractériser une **faute lourde** permettant d'écarter la clause exclusive de responsabilité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 25 octobre 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, 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 Paris, autrement composée ;

Condamne la société Cad'oro aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Cad'oro à payer la somme de 2 500 euros à la société compagnie foncière parisienne ; rejette la demande de la société Cad'oro ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un janvier deux mille neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Baraduc et Duhamel, avocat aux Conseils pour la société Compagnie foncière parisienne et autre

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné la société COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE, bailleur, à payer à la société CAD'ORO, preneur, la somme de 29.582 euros à titre de dommages et intérêts à la suite d'un vol de bijoux survenu dans la boutique qui lui était louée

AUX MOTIFS QUE le fait d'organiser un gardiennage n'interdit pas aux bailleurs de se prévaloir de la clause exclusive de responsabilité au cas où les agents de sécurité seraient, comme en l'espèce, parfaitement inefficaces ; que cette inefficacité caractérisée par le fait que les agents de sécurité n'ont rien vu malgré les caméras de surveillance ne suffit pas à engager la responsabilité du bailleur en l'état de la clause exclusive de responsabilité ; que la société CAD'ORO reproche à son bailleur d'avoir, sans en informer les locataires, modifié deux ou trois mois avant le cambriolage les horaires du gardien de la galerie en le faisant partir à 21 heures alors que les boutiques ferment vers 20 heures et qu'il restait auparavant jusqu'à la fermeture ; que la COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE ne le conteste pas ; qu'il lui aurait été d'ailleurs été difficile de le faire en l'état de la déclaration du responsable du site, monsieur X..., qui indique que l'agent à poste fixe dans la galerie a été supprimé depuis le 20 octobre 2001 à partir de 21 heures pour des raisons économiques ; qu'il apparaît de la note de la société de sécurité que cet agent a été ensuite rétabli ; que le fait pour la société COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE d'avoir supprimé l'agent en poste fixe sans en informer ses locataires pour leur permettre de prendre les précautions que cette modification dans les conditions de gardiennage impliquaient constitue une faute qui a fait perdre à la société CAD'ORO une chance d'éviter ce cambriolage ou d'en réduire les conséquences ; que cette faute présente

une gravité suffisante pour empêcher la COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE de se prévaloir de la clause exclusive de responsabilité ; que le préjudice résultant du cambriolage comprend la perte du stock, le prix des vitres et vitrines et la perte de marge pendant les 10 mois nécessaires à la fabrication et au remplacement d'une nouvelle vitrine sous déduction des indemnités versées par l'assureur de dommages de la société CAD'ORO, soit 88.746 euros ; que la modification inopinée du gardiennage a entraîné une perte de chance d'éviter le sinistre que la cour évalue à un tiers ; que la COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE doit donc indemniser la société CAD'ORO à concurrence de 29.582 euros ; que le lien de causalité existant entre la baisse du chiffre d'affaires entre 2002 et 2003 et le cambriolage n'est pas établi mais simplement supposé ; que la société CAD'ORO est donc mal fondée à demander une quelconque somme de ce chef ;

ALORS QUE, D'UNE PART, la **faute lourde** de nature à écarter la clause limitative de responsabilité prévue par le contrat de bail s'entend d'une négligence d'une extrême gravité du bailleur dans l'exécution de ses obligations ; qu'en l'état d'un bail stipulant que le bailleur n'est tenu d'aucune obligation de gardiennage envers le preneur, l'omission du bailleur d'informer le preneur de la modification des conditions du gardiennage des locaux ne peut caractériser une **faute lourde** ; qu'en affirmant que la société COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE avait commis une faute qui présentait une gravité suffisante pour l'empêcher de se prévaloir de la clause exclusive de responsabilité sans caractériser en quoi le comportement qu'elle lui reprochait aurait été d'une extrême gravité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, 1150 et 1725 du Code civil ;

ALORS QUE D'AUTRE PART, ET EN TOUT ETAT DE CAUSE, la faute de la victime peut exclure ou à tout le moins diminuer son droit à réparation ; qu'en l'espèce, la COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE, suivie en cela par les premiers juges, faisait valoir dans ses écritures (cf. concl., p. 11) que la société CAD'ORO avait commis plusieurs manquements à l'origine de son dommage en ne procédant ni au remplacement de sa devanture et de sa vitrine ni à la souscription d'une assurance bris de glace « en ce compris les vitrines » ainsi qu'elle s'y était engagée ; qu'en ne répondant pas à ce moyen qui était de nature à exclure ou à tout le moins à diminuer le prétendu droit à réparation de la société CAD'ORO, la cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

ALORS QUE, DE TROISIEME PART, la responsabilité suppose l'existence d'un lien de causalité direct et certain entre le fait reproché et le dommage ; qu'en retenant en l'espèce la responsabilité de la COMPAGNIE FONCIERE PARISIENNE tout en relevant que les cambrioleurs, armés de pioches ou de marteaux, avaient pénétré dans la galerie vers 23h15 pour fuir vers 23h30 et que les agents de sécurité présents sur les lieux avaient été inefficaces, la cour d'appel n'a pas suffisamment caractérisé en quoi la faute prétendue de la COMPAGNIE FONCIERE, consistant dans un défaut d'information du preneur sur la modification des modalités de gardiennage, aurait favorisé le cambriolage, et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil ;

**Textes cités :**

article 1150 du code civil

**Composition de la juridiction :** M. Weber, Mme Maunand, M. Cuinat, Me Foussard, SCP Baraduc et Duhamel

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris 25 octobre 2007 (Cassation)