

Dalloz jurisprudence  
Cour de cassation  
Assemblée plénière

6 octobre 2006

n° 05-13.255

*Publication* : Bull. 2006, Ass. plén, n° 9, p. 23

### Citations Dalloz

#### Codes :

- Code civil, art. 1165
- Code civil, art. 1165
- Code civil, art. 1165

#### Revues :

- Actualité juridique Droit immobilier 2007. p. 295.
- Revue de droit immobilier 2006. p. 504.
- Recueil Dalloz 2006. p. 2825.
- Recueil Dalloz 2007. p. 1827.
- Recueil Dalloz 2007. p. 2897.
- Recueil Dalloz 2007. p. 2966.
- Revue trimestrielle de droit civil 2007. p. 61.
- Revue trimestrielle de droit civil 2007. p. 115.
- Revue trimestrielle de droit civil 2007. p. 123.

#### Encyclopédies :

- Rép. civ., Action directe, n° 41
- Rép. civ., Avocat (responsabilité), n° 25
- Rép. civ., Ayant cause, n° 156
- Rép. civ., Baux commerciaux, n° 236
- Rép. civ., Responsabilité (en général), n° 102
- Rép. civ., Solidarité, n° 201
- Rép. com., Baux commerciaux, n° 236
- Rép. immo., Baux commerciaux, n° 236
- Rép. sociétés, Commissaire aux comptes, n° 84

#### Sommaire :

Le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage

#### Texte intégral :

## République française

### Au nom du peuple français

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, siégeant en ASSEMBLEE PLENIERE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 janvier 2005), que les consorts X... ont donné à bail un immeuble commercial à la société Myr'Ho qui a confié la gérance de son fonds de commerce à la société Boot shop ; qu'imputant aux bailleurs un défaut d'entretien des locaux, cette dernière les a assignés en référé pour obtenir la remise en état des lieux et le paiement d'une indemnité provisionnelle en réparation d'un préjudice d'exploitation ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt d'avoir accueilli la demande de la société Boot shop, locataire-gérante, alors, selon le moyen, "que si l'effet relatif des contrats n'interdit pas aux tiers d'invoquer la situation de fait créée par les conventions auxquelles ils n'ont pas été parties, dès lors que cette situation de fait leur cause un préjudice de nature à fonder une action en responsabilité délictuelle, encore faut-il, dans ce cas, que le tiers établisse l'existence d'une faute délictuelle envisagée en elle-même indépendamment de tout point de vue contractuel ; qu'en l'espèce, il est constant que la société Myr'Ho, preneur, a donné les locaux commerciaux en gérance à la société Boot shop sans en informer le bailleur ; qu'en affirmant que la demande extra-contractuelle de Boot shop à l'encontre du bailleur était recevable, sans autrement caractériser la faute délictuelle invoquée par ce dernier, la cour d'appel a entaché sa décision d'un manque de base légale au regard de l'article 1382 du code civil" ;

Mais attendu que le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage ; qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que les accès à l'immeuble loué n'étaient pas entretenus, que le portail d'entrée était condamné, que le monte-charge ne fonctionnait pas et qu'il en résultait une impossibilité d'utiliser normalement les locaux loués, la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé le dommage causé par les manquements des bailleurs au locataire-gérant du fonds de commerce exploité dans les locaux loués, a légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les 2ème et 3ème moyens, dont aucun ne serait de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne les consorts X... à payer aux sociétés Myr'Ho et Boot shop la somme de 2 000 euros ; rejette la demande des consorts X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, siégeant en assemblée plénière, et prononcé par le premier président en son audience publique du six octobre deux mille six.

Moyens produits par la SCP Laugier et Caston, avocat aux Conseils pour M. Jacques X..., M. Antoine X..., Mme Dufour, M. Jean-Pierre X..., Mme Seroude et Mme Bourgois.

Moyens annexes à l'arrêt n 541 P+B+R+I (Assemblée plénière)

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré recevable la demande de la Société BOOTSHOP, locataire-gérant, à l'encontre des consorts X..., bailleurs, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil et d'AVOIR condamné ceux-ci au paiement d'une provision de 25.000 au profit des Sociétés MYR-HO et BOOTSHOP à valoir sur leur préjudice consistant dans les conséquences d'une impossibilité d'exploiter normalement les locaux loués ;

AUX MOTIFS QUE contrairement à ce que soutient BOOTSHOP, l'ordonnance de référé du 15 octobre 2003, qui se bornant à ordonner une mesure d'instruction pour éclairer la religion du juge l'ayant rendue, ne pouvait être immédiatement frappée d'appel, sauf autorisation, n'a pas statué sur la qualité à agir de BOOTSHOP ; que, dans ces conditions, la juridiction des référés ne peut en l'absence de circonstances nouvelles revenir sur l'irrecevabilité des

demandes contractuelles de BOOTSHOP ; qu'en revanche la demande extra contractuelle de BOOTSHOP, possible, est recevable puisqu'elle ne se heurte pas à l'autorité de chose jugée susvisée ;

ALORS QUE si l'effet relatif des contrats n'interdit pas aux tiers d'invoquer la situation de fait créée par les conventions auxquelles ils n'ont pas été parties, dès lors que cette situation de fait leur cause un préjudice de nature à fonder une action en responsabilité délictuelle, encore faut-il, dans ce cas, que le tiers établisse l'existence d'une faute délictuelle envisagée en elle-même indépendamment de tout point de vue contractuel ; qu'en l'espèce, il est constant que la Société MYR-HO, preneur, a donné les locaux commerciaux en gérance à la Société BOOTSHOP sans en informer le bailleur ; qu'en affirmant que la demande extra-contractuelle de BOOTSHOP à l'encontre du bailleur était recevable, sans autrement caractériser la faute délictuelle invoquée par ce dernier, la Cour d'appel a entaché sa décision d'un manque de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné les consorts X... à assurer le fonctionnement du monte-charge sous astreinte et d'AVOIR condamné ceux-ci au paiement d'une provision de 25.000 au profit des Sociétés MYR-HO et BOOTSHOP à valoir sur leur préjudice consistant dans les conséquences d'une impossibilité d'exploiter normalement les lieux loués ;

AUX MOTIFS QU'il a été dit que les squatters avaient été expulsés, que ce changement constitue à l'évidence une circonstance nouvelle et ce même pour la demande concernant le monte-charge puisque l'alimentation électrique de celui-ci détruite en partie par les squatters avait dû être débranchée par les pompiers ; que ce monte-charge est aujourd'hui entièrement détérioré et hors d'usage ; qu'il convient de rappeler que les locaux litigieux font partie d'un ensemble immobilier très vaste et libéré de tous les locataires et que tous ces espaces non loués ainsi que les accès ont été squattés jusqu'au 10 octobre 2003 ; que si le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance, ledit bailleur, doit assurer le libre accès à la chose louée alors qu'il est seul propriétaire dudit accès ; que le premier juge a justement rappelé que les bailleurs ont pour obligation de fournir des locaux correspondant au descriptif du bail ; qu'ils doivent assurer le fonctionnement du monte-charge actuel ou d'un autre ayant des caractéristiques identiques notamment en taille et capacité de chargement qu'il n'est pas contesté que le monte-charge ne fonctionne toujours pas et que les bailleurs n'ont pas entrepris les travaux qui leur incombent pour cette remise en marche ayant seulement fourni un devis de remplacement de l'actuel monte-charge ;

1 ) ALORS QUE les conditions particulières du bail dûment invoquées par les conclusions d'appel spécifiaient que : " la société locataire ne pourra réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer en cas de mauvais fonctionnement ou de panne du monte-charge, les propriétaires s'engageant seulement à faire le nécessaire pour que toutes réparations soient faites le plus rapidement possible " ; que, par suite, l'arrêt attaqué ne pouvait, sans trancher une contestation sérieuse, faire droit à la demande indemnitaire des Sociétés MYR-HO et BOOTSHOP sur le fondement de l'inexécution par le bailleur de son obligation d'assurer le fonctionnement du monte-charge dès lors que la clause précitée écartait entre les parties la réclamation d'une quelconque indemnité en cas de mauvais fonctionnement ou de pannes du monte-charge ; que, l'arrêt attaqué, qui s'est livré à une interprétation rendue nécessaire des clauses du bail et a, partant, tranché une contestation sérieuse, a violé l'article 809 du nouveau Code de procédure civile ;

2 ) ALORS QUE le bailleur ne garantit pas le trouble de fait à moins qu'il ne se rattache par un lien de causalité à une faute déterminée du bailleur ou de ses préposés ; que la Cour d'appel a constaté que l'alimentation électrique du monte-charge a été détériorée par les branchements électriques des squatters et l'intervention nécessaire des pompiers, mettant ainsi en évidence le trouble de fait des tiers ; qu'en décidant néanmoins que le bailleur était tenu à garantie, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses constatations et a violé l'article 1725 du Code civil.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné les consorts X... à assurer, sous astreinte, le rétablissement de l'ouverture effective du portail du 104-106 rue des Couronnes, au moyen d'un système tel une télécommande et d'AVOIR condamné ceux-ci au paiement d'une provision de 25.000 au profit des Sociétés MYR-HO et BOOTSHOP à valoir sur leur préjudice

résultant d'une impossibilité d'exploiter normalement les lieux loués ;  
AUX MOTIFS QUE le portail du 104-106 rue des Couronnes (des sociétés) est fermé avec l'indication " entrée, 23, rue de la MARE-faire le tour " ; que cette situation est justement sanctionnée par le premier juge puisque contraire aux obligations contractuelles, perdue ;  
1 ) ALORS QUE le juge des référés, en modifiant le mode d'accès d'un immeuble sur la simple demande exercée en référé par le locataire, a tranché une contestation sérieuse et a retenu sa compétence en violation des dispositions de l'article 808 du nouveau Code de procédure civile ;  
2 ) ALORS QUE les consorts X... avaient fait valoir que la fermeture de la porte du 104, rue des Couronnes avait été effectuée, afin de sécuriser l'accès à l'immeuble en vue de prévenir de nouvelles occupations sauvages par des squatters et que le portail était ouvert sur simple demande, compte tenu de la présence d'un vigile ; qu'en condamnant les consorts X... à certains aménagements des conditions d'ouverture de cette porte sans répondre à ces conclusions, l'arrêt attaqué a entaché sa décision d'un défaut de motifs en violation de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile.

**Composition de la juridiction** : M. Canivet (premier président), M. Assié, assisté de Mme Norguin, greffier en chef, M. Gariazzo, SCP Gaschignard, SCP Laugier et Caston

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Paris 19 janvier 2005 (Rejet)