

# ***1. Obligations & Contrats spéciaux***

---

Chronique dirigée par **Romain LOIR**, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion.

Avec la collaboration de **Benjamin MULLER**, Doctorant en droit privé, ancien ATER à l'Université de La Réunion.

## **1.1 OBLIGATIONS CONTRACTUELLES**

### **1.1.1. Le contrat – Formation du contrat**

#### **Erreur sur les qualités substantielles – Vente – Cheval malade**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 28 janvier 2011, RG n°09/00092

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

C'est l'histoire d'un cheval qui ne peut plus sauter...

En 2002, une société équestre vend un cheval réputé pour ses performances en saut d'obstacles. Deux ans plus tard, un vétérinaire établit un diagnostic de maladie naviculaire sur l'animal, le contre-indiquant à la pratique du saut.

Bien mécontent de cette découverte, l'acheteur décide alors d'agir en justice contre le vendeur, aux fins d'obtenir l'annulation de la vente et réparation de ses préjudices. Au soutien de ses prétentions, il invoque l'existence d'une erreur sur les qualités substantielles de la chose vendue ou à défaut celle d'un vice caché ou de manœuvres dolosives. Le Tribunal de Grande Instance de Saint-Pierre ordonne une expertise, qui conclut à l'existence d'une infection dégénérative évolutive et révèle que la maladie, antérieure à la cession, aurait pu être objectivée au moment de la vente par des radiographies appropriées. Les juges saint-pierrois prononcent ensuite l'annulation de la vente pour erreur sur les qualités substantielles du cheval.

La Cour d'appel de Saint-Denis infirme cette décision. Après avoir constaté la prescription de l'action en garantie des vices cachés – sur le fondement des dispositions du Code rural, applicables en l'espèce –, elle écarte l'existence d'une erreur sur les qualités substantielles : « il a été amplement démontré notamment par les attestations versées aux débats que le cheval vendu était intrinsèquement apte à la pratique de saut d'obstacles et que son pedigree attesté par un certificat de filiation en faisait un étalon de référence ayant d'ailleurs remporté différentes épreuves internationales dans le domaine requis (saut d'obstacles). L'animal vendu possédait donc bien les qualités requises et il n'y avait pas d'erreur sur la substance. ».

Cette décision est assez surprenante. La Cour d'appel de Saint-Denis se contente d'une analyse très abstraite de la situation, retenant que le cheval était « intrinsèquement », « sur le papier », apte à la pratique du saut d'obstacles. Pourtant, il ressortait apparemment sans ambiguïté des avis vétérinaires que la maladie dégénérative dont il était atteint devait l'empêcher, concrètement, de pratiquer cette activité à laquelle il était destiné. En outre, il n'était, semble-t-il, pas contesté que l'acquisition du cheval ait été motivée par ses qualités de sauteur d'obstacles.

Les conditions de l'annulation pour erreur sur les qualités substantielles paraissent ainsi réunies.

On sait en effet que pour la Cour de cassation, « l'erreur doit être considérée comme portant sur la substance lorsqu'elle est de telle nature que sans elle l'une des parties n'aurait pas contracté » (Civ. 28 janvier 1913, S. 1913, 1, 487). Et la jurisprudence admet l'annulation d'une vente pour erreur sur les qualités substantielles de la chose vendue lorsque cette chose est inapte à remplir l'usage auquel on la destinait (V° par ex. F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, Dalloz, 10<sup>ème</sup> édition, n°216 ; il ressort par exemple de plusieurs décisions que la vente doit être annulée lorsqu'un animal est inapte à réaliser le travail en vue duquel il a été acheté : Civ. 27 avril 1953, D. 1953, 444, Req. 1<sup>er</sup> mars 1899, S. 99, 1, 221, Rapp. 1<sup>ère</sup> Civ., 5 février 2002, JCP 2002, IV, 1481). N'était-ce pas le cas ici ?

### **Cause - Reconnaissance de dette**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 15 octobre 2010, RG n°09/01409

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

Par un acte sous seing privé conclu en 2006, Monsieur A. s'était engagé à verser plus de 92.000 euros à Monsieur B. qui devait, en contrepartie, lui vendre un terrain agricole. Mais après avoir allégé son compte en banque de quelques 50.000 euros, Monsieur A se rendit compte que Monsieur B ne pourrait jamais respecter sa promesse...puisqu'il avait déjà cédé le terrain à un tiers, 6 ans auparavant !

Le malheureux engagea alors une procédure visant à obtenir l'annulation de l'engagement conclu en 2006 et la restitution des 50.000 euros déjà versés. Il fit valoir que son engagement de payer était en réalité dépourvu de cause, puisque Monsieur B. ne pourrait jamais donner suite à son propre engagement de vendre.

La Cour d'appel de Saint-Denis fait droit à cette argumentation. Après avoir qualifié l'engagement pris par Monsieur A de « reconnaissance de dette », elle juge qu'il « était dépourvu de cause puisque son cocontractant était dans l'impossibilité d'exécuter la promesse de vente qui portait sur un bien dont il n'était plus propriétaire. En conséquence (...), l'engagement de l'appelant sera déclaré nul et de nul effet et l'intimé sera condamné à lui restituer les sommes encaissées dont le montant total est de 50.000 \_ avec intérêts de retard au taux légal à compter de l'assignation introductive d'instance du 2 février 2009. ».

Cette question de la cause de la reconnaissance de dette attire régulièrement l'attention (V° en dernier lieu, 1<sup>ère</sup> Civ. 14 janvier 2010, pourvoi n°08-13160 et pourvoi n°08-18581, D. 2010, p.620, note J. François ; voir également, jugeant que la disparition de la cause d'une reconnaissance de dette à exécution successive entraîne sa caducité, 1<sup>ère</sup> Civ. 30 octobre 2008, Bull. Civ. I, n°241, D. 2009, 753, obs. Creton, JCP 2009, II, 10000, note D. Houtcieff ; LPA, 10 mars 2009, note N. Dissaux). La reconnaissance de dette étant classiquement définie comme un contrat unilatéral, sa cause ne réside pas dans une contreprestation prévue par le contrat, mais dans un élément extérieur à celui-ci (voir par ex. F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, Dalloz, 10<sup>ème</sup> édition, n°346). Plus précisément, la Cour de cassation a eu l'occasion de préciser qu'elle se trouvait dans l'obligation préexistante en contrepartie de laquelle le souscripteur de l'acte a consenti à s'engager (Com. 14 mars 2006, Bull. Civ. IV, n°66). Il en

résulte par exemple qu'une reconnaissance de dette consentie pour satisfaire l'obligation de réparer un dommage est nulle lorsqu'il n'est pas établi, en fait, que le dommage soit imputable au souscripteur (TI Montmorillon, 19 mai 1982, JCP N 1983, II, 331, note Montanier). Il en résulte encore qu'est nul pour défaut de cause l'engagement pris par l'exploitant d'un cinéma envers un artiste de réparer un dommage dont il s'est cru à tort responsable (Req. 12 juillet 1924, DH, 1924, 509) ou l'engagement souscrit par un homme de subvenir aux besoins d'un enfant dont, sur les déclarations de la mère, il croyait à tort être le père naturel (Req. 7 juillet 1931, DH, 1931, 445).

La Cour d'appel de Saint-Denis considère que la cause de la reconnaissance de dette se trouve dans la réalisation – ou, plus exactement, dans la possibilité d'une réalisation – de la cession du terrain promis à Monsieur A. En apparence, la définition ainsi retenue paraît donc assez originale, puisque la cause ne correspondrait pas à une dette du signataire de la reconnaissance vis-à-vis du bénéficiaire, mais au contraire à un avantage – la cession du terrain – promis par le bénéficiaire au signataire. Toutefois, cette originalité n'est peut-être que de façade : à la possibilité d'une cession du terrain est nécessairement liée l'existence de la dette de paiement du prix de vente. Si la cession est possible, cette dette existe ; si la cession est impossible, cette dette perd tout son sens. En constatant l'impossibilité de la vente, la Cour d'appel ne constaterait ainsi que l'inexistence de la dette de Monsieur A vis-à-vis de Monsieur B. Par où l'on voit qu'elle se serait en réalité attachée à une définition somme toute traditionnelle de la cause de la reconnaissance de dette.

Il n'en demeure pas moins que la cause présentait ici une originalité réelle. Cela a été dit, on la décèle habituellement dans une dette préexistante du signataire vis-à-vis du bénéficiaire. Or en l'espèce, la dette – de paiement du prix de vente – ne pouvait en aucun cas préexister à la reconnaissance de dette, puisque la promesse de vente lui était concomitante (Comp. 1<sup>ère</sup> Civ. 13 décembre 1989, Bull. Civ. I, n°352, p.239, D. 1989, somm. com. p. 230, obs. JL. Aubert ; Defrénois 1989, 758, obs. JL. Aubert).

Au-delà de ces considérations techniques, on retiendra aussi de cet arrêt que...la cause n'est pas morte ! Menacée de disparition par les divers projets de réforme du droit des contrats (qui tardent cependant à se concrétiser...), elle est pour l'heure bien vivante (voir récemment, pour une remarquable illustration de la vivacité de la cause : Com. 29 juin 2010, n° 09-67.369, D. 2010. 2481, note D. Mazeaud, et 2485, note T. Genicon ; RTD civ. 2010. 782, obs. B. Fages) et révèle même toute son utilité en venant au secours d'un acheteur trompé par un vendeur vraisemblablement bien malhonnête.

### **1.1.3 Le contrat – Inexécution du contrat**

#### **Clause pénale – Absence de faute – Compromis de vente – Conditions suspensives**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 25 février 2011, RG n°09/00852

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

En l'espèce, un compromis de vente d'un terrain destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation avait été signé en 2007. Ce compromis comportait diverses conditions

suspensives, dont l'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire et d'un prêt, ainsi que l'obligation pour le vendeur de justifier du désenclavement du bien vendu.

Il contenait en outre une clause pénale « prévoyant qu'au cas où, toutes les conditions relatives à son exécution étant remplies, l'une des parties, après mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, devrait verser à l'autre la somme de 29.000 euros ».

La réitération par acte authentique devait intervenir au plus tard le 30 septembre 2008. Elle n'a cependant jamais été requise et n'est jamais intervenue.

Le vendeur considéra alors que la caducité du compromis était imputable aux acquéreurs, au regard de leur carence fautive dans la non réalisation des conditions suspensives d'obtention de permis de construire et de prêt. Il engagea une procédure judiciaire à leur encontre, aux fins d'obtenir l'application à son profit de la clause pénale stipulée dans le compromis.

La Cour d'appel de Saint-Denis rejette ses demandes :

« Il est évident que le vendeur ne peut (...) faire grief [aux acquéreurs], pour requérir l'application de la clause pénale à son profit, de ne pas avoir rempli leurs obligations afférentes à la réalisation de ces conditions dès lors que lui même n'a pas rempli préalablement la sienne relative au désenclavement du terrain.

Si en effet les consorts ne discutent pas n'avoir déposé ni demande de permis de construire ni demande de prêt, [le vendeur] ne conteste pas ne pas avoir rempli son obligation de justifier du désenclavement du bien vendu au moyen d'une servitude de passage d'au moins 3,50 mètres de large desservant le bien vendu depuis la voie publique et établie par acte authentique.

Or il est évident qu'aucune demande de permis de construire ni d'ailleurs de prêt ne pouvait se faire utilement sans qu'au préalable la parcelle de terrain sur laquelle il était expressément prévu aux termes du compromis la construction d'un immeuble ait été désenclavée.

Il s'ensuit qu'en l'absence de faute des acquéreurs [le vendeur] doit être débouté de sa demande tendant à l'application de la clause pénale à son profit et que, la caducité du compromis incombant à une faute de sa part, il doit être condamné à verser aux [acquéreurs], par application de cette clause, la somme de 29.000 euros».

La solution semble tout à fait logique et équitable : comment pourrait-on sanctionner les acquéreurs pour n'avoir pas permis la réalisation des conditions suspensives, alors que cette réalisation était – si l'on suit l'appréciation de la Cour d'appel – rendue impossible par les propres carences du vendeur ?

La clause pénale ne peut jouer que si les conditions de la responsabilité contractuelle sont remplies, ce qui suppose donc à tout le moins la démonstration d'une faute du débiteur (V° par ex. P. Malinvaud, Droit des obligations, Litec, 10<sup>ème</sup> édition, n°741). Or, pour la Cour d'appel, aucune faute n'a pu être commise par les acquéreurs.

Il n'était sans doute pas opportun de faire ici appel à la notion de faute de la – prétendue – victime – c'est-à-dire ici du vendeur – pour exonérer les acquéreurs. En effet, on sait que cette faute ne peut être une cause d'exonération totale que si elle présente les caractères de la force majeure (V° par ex. F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, *op. cit.*, n°581 et s.), ce qui n'était vraisemblablement pas le cas ici.

Si la décision paraît fondée en équité et en droit, elle soulève néanmoins une interrogation troublante.

Telle qu'elle était rédigée, la clause pénale semblait en effet devoir s'appliquer dans la seule hypothèse où, une fois toutes les conditions stipulées par le compromis remplies, l'une des parties refuserait de signer l'acte authentique. Cela n'était manifestement pas le cas ici puisque, précisément, les conditions suspensives ne s'étaient pas réalisées. Par conséquent : non seulement les demandes du vendeur auraient pu être écartées sur la seule base des termes de la clause pénale ; mais surtout, il apparaît très contestable de faire jouer la clause pénale au profit des acquéreurs, alors que l'hypothèse visée par la clause n'est absolument pas celle qui se présentait en l'espèce. C'est pourtant ce qu'a fait la Cour d'appel, et on peut le regretter.

## **1.2. OBLIGATIONS NON CONTRACTUELLES**

### **1.2.1. La responsabilité extracontractuelle – Conditions**

#### **Dualité des fautes civiles et pénales - Autorité de la chose jugée - Concentration des moyens**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 11 mars 2011, RG n° 09/00557

*Benjamin MULLER, doctorant en droit privé*

Impitoyable procédure ! Voilà ce dont il est question dans la décision rendue par la cour d'appel de Saint-Denis le 11 mars 2011, intéressante à plus d'un titre.

Un homme avait été envoyé par son médecin chez un kinésithérapeute en vue d'une rééducation des membres inférieurs. Alors que les quinze premières séances s'étaient déroulées sans difficulté, la seizième se termina par le décès tragique du patient. Alors que ce dernier faisait un travail de balnéothérapie avec massage et étirements dans l'eau, le praticien s'était absenté. Atteint d'une crise d'épilepsie, le patient avait alors été déséquilibré et s'était noyé.

Poursuivi devant la juridiction pénale pour homicide involontaire, le kinésithérapeute fut pourtant relaxé par un jugement rendu le 18 mai 2007. La même décision déclarait irrecevable la constitution de partie civile des héritiers.

Ces derniers ont alors engagé une action devant les juridictions civiles, afin de faire condamner le praticien à les indemniser de leur préjudice moral sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil. En défense, le kinésithérapeute fit valoir que ces demandes se heurtaient à l'autorité de la chose jugée attachée à la décision rendue par le tribunal correctionnel. Retenant cet argument, le tribunal de grande instance de Saint-Denis, par jugement du 18 février 2009, déclara irrecevable l'action des héritiers qui interjetèrent appel. Invoquant une faute du praticien, ces derniers estiment leur action recevable dès lors que leur volonté d'agir au civil résultait clairement de leurs écritures devant la juridiction pénale. Ils font en outre valoir qu'un jugement de relaxe n'a pas d'autorité de la chose jugée et que le juge civil conserve toute compétence pour retenir la faute civile.

La question principalement posée à la cour d'appel de Saint-Denis était de savoir si l'autorité attachée à une décision de relaxe rendue par une juridiction pénale ayant par ailleurs déclaré les parties civiles irrecevables en leur action constituait un obstacle à la recevabilité d'une nouvelle action concernant les mêmes parties devant les juridictions civiles. La réponse des juges d'appel est affirmative. La cour a en effet considéré que la juridiction pénale avait déjà statué sur la question de la responsabilité délictuelle du kinésithérapeute. L'autorité de la chose jugée attachée à cette décision fait donc obstacle à toute nouvelle action sur le même fondement. La cour écarte ensuite toute action en responsabilité quasi-délictuelle, retenant contre les héritiers de n'avoir pas fait valoir l'ensemble des moyens dont ils pouvaient disposer pour obtenir réparation devant le tribunal correctionnel.

La solution paraît de prime abord sévère. Elle le reste d'ailleurs certainement pour les victimes, bien que justifiée au plan du droit positif. Plusieurs angles sont possibles pour aborder le problème qui était posé à la cour.

On peut d'abord penser que ce qui se joue ici se rapporte à la **dualité des fautes civiles et pénales**. La question serait alors de savoir si la juridiction civile est tenue par l'admission ou le rejet de la faute par la juridiction pénale. Autrement dit, la disqualification de la faute pénale par la juridiction correctionnelle entraîne-t-elle nécessairement disqualification de la faute civile devant la juridiction civile ? Le problème est loin d'être nouveau. Alors que la Cour de cassation avait penché dès 1889 pour une autonomie des fautes civiles et pénales (Civ. 15 avril 1889, S. 1891, 1, p. 292), elle se rallia en 1912 à une approche unitaire (Civ. 18 décembre 1912, S. 1914, 1, p. 249, note Morel ; D. 1915, 1, p. 17 ; GP 1913, 1, p. 107). Ce nouveau principe d'identité des fautes civiles et pénales fut appliqué tout au long du XX<sup>ème</sup> siècle (v. par exemple Civ. 2<sup>ème</sup> 28 avril 1993, Bull. civ. II, n° 152), mais fit l'objet de nombreuses critiques de plus en plus vives à mesure que l'écart entre les deux fautes se creusait. Ainsi, dès 1984 et les arrêts de l'Assemblée plénière abandonnant le critère du discernement, la faute civile se trouvait débarrassée des restes de sa composante morale toujours exigée en matière pénale, même pour les fautes non intentionnelles (G. Viney, Introduction à la responsabilité, Traité de droit civil, sous la dir. de J. Ghestin, LGDJ, 3<sup>ème</sup> éd., 2008, n° 138, p. 319). Le principe d'identité des fautes civiles connut donc de nombreuses restrictions. D'abord, il était cantonné aux seuls délits d'homicides et de blessures involontaires, à l'exclusion de ceux n'ayant entraîné que des dommages matériels. De même, l'identité ne concernait que les cas de responsabilité des articles 1382 et 1383 du Code civil, à l'exclusion des autres textes applicables à la responsabilité contractuelle, du fait des choses ou en matière d'accidents de la circulation. Un pas en avant sembla encore franchi par l'adoption de l'article 470-1 du code de procédure pénale, selon lequel : « Le tribunal saisi (...) de poursuites exercées pour une infraction non intentionnelle au sens des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 121-3 du code pénal, et qui prononce une relaxe demeure compétent, sur la demande de la partie civile ou de son assureur formulée avant la clôture des débats, pour accorder, en application des règles du droit civil, réparation de tous les dommages résultant des faits qui ont fondé la poursuite ». La chambre criminelle fit pourtant de ce texte une application limitée, écartant toute possibilité pour le juge pénal de condamner le relaxé pour une faute délictuelle civile. La règle nouvelle, autorisant le juge pénal à faire application des règles du droit civil, permettait seulement à la victime de n'avoir pas à relancer un procès en cas de relaxe. Il lui suffisait pour cela d'invoquer un des fondements juridiques autre qu'une faute délictuelle ou quasi-délictuelle. L'ultime brèche fut ouverte par la loi du 10 juillet 2000 modifiant la définition des délits non intentionnels. Depuis ce texte, l'article L. 121-3 du code pénal, selon lequel tout crime ou délit suppose une intention de le commettre, dispose en son quatrième alinéa que dans le cas des infractions non intentionnelles, « les personnes physiques qui n'ont pas causé directement le dommage, mais qui ont créé ou contribué à créer la situation qui a permis la réalisation du dommage ou qui n'ont pas pris les mesures permettant de l'éviter, sont responsables pénalement s'il est établi qu'elles ont, soit violé de façon manifestement délibérée une obligation particulière de prudence ou de sécurité prévue par la loi ou le

règlement, soit commis une faute caractérisée et qui exposait autrui à un risque d'une particulière gravité qu'elles ne pouvaient ignorer ». Autrement dit, en cas d'homicide involontaire, une faute simple ne peut entraîner condamnation qu'à la condition qu'elle soit liée par un lien de causalité direct au dommage. En cas de lien de causalité indirecte par contre, seule une faute qualifiée (caractérisée ou délibérée) peut servir de base à une condamnation. Or, comment défendre un principe d'unité des fautes civiles et pénales lorsque ces fautes pénales sont-elles mêmes graduées ? Si l'on prend le cas d'espèce en exemple, il semble possible de conclure que le lien de causalité est plutôt indirect entre l'imprudence et le dommage : le praticien n'a pas créé le dommage, mais plutôt failli à prendre des mesures pour l'éviter. La seconde question soumise à la juridiction pénale fut alors de savoir s'il avait commis une faute, et la réponse fut non. Mais la réponse ne vaut que pour l'hypothèse de faute qualifiée. La question de la faute simple reste normalement en dehors du débat tranché par le juge pénal puisqu'une faute caractérisée ou délibérée est nécessaire pour que le kinésithérapeute soit condamné. Dès lors, la question de la faute simple, susceptible d'engager la responsabilité civile de son auteur, n'est pas prisonnière de la chose jugée au pénal puisque le juge pénal n'a écarté que les fautes qualifiées. On pourra objecter que si la faute simple peut être reconnue, l'appréciation du caractère indirect du préjudice devrait conduire à rejeter toute indemnisation. Encore faudrait-il une vision unique de la causalité ou au moins une correspondance entre l'appréhension dont elle est l'objet en matières civiles et pénales, ce qui est loin d'être le cas. En effet, la causalité indirecte retenue à l'article L. 121-3 du code pénal s'apparente à la théorie de la causalité adéquate. Or, en matière civile, la théorie de l'équivalence des conditions est retenue dans de nombreux cas. Par cohérence, le législateur a donc, par la loi du 10 juillet 2000, introduit dans le code de procédure pénale un article 4-1 selon lequel : « l'absence de faute pénale non intentionnelle, au sens de l'article 121-3 du code pénal, ne fait pas obstacle à l'exercice d'une action devant les juridictions civiles afin d'obtenir la réparation d'un dommage sur le fondement de l'article 1383 du Code civil si l'existence de la faute civile prévue par cet article est établie ». Cette disposition sonne comme un requiem pour le principe d'identité des fautes civiles et pénales, que ne tarde pas à jouer la Cour de cassation, jugeant que « la déclaration, par le juge répressif, de l'absence de faute pénale non intentionnelle ne fait pas obstacle à ce que le juge civil retienne une faute civile d'imprudence ou de négligence » (Civ. 1<sup>ère</sup> 30 janvier 2001, Bull. civ. I, n° 19 ; JCP 2001, I, p. 338 ; RCA 2001, com. 261 ; RTD civ. 2001, p. 376). Et l'on aurait presque envie de s'écrier alors que les héritiers tiennent là leur victoire, ou auraient dû la tenir ! Il n'en est rien.

Car le véritable problème se concentre autour de **l'autorité de la chose jugée**, non de l'identité des fautes civiles et pénales. Une décision importante fut rendue par l'Assemblée plénière le 7 juillet 2006, à propos de la notion d'identité de cause. Selon cet arrêt dont la portée se devine à l'aune de sa vaste diffusion (P+B+R+I), « il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci » (AP. 7 juillet 2006, n° 04-10.672, D. 2006, p. 2135). Cette décision va être étendue en 2007 par la 2<sup>ème</sup> chambre civile, à l'autorité de la décision de la juridiction pénale se prononçant sur les intérêts civils. Après avoir rappelé le principe posé par l'Assemblée plénière, la Cour de cassation précise que « se heurte à l'autorité de la chose jugée, l'action en responsabilité contractuelle engagée devant une juridiction civile pour l'indemnisation d'un préjudice, alors qu'une juridiction pénale avait, par une décision devenue irrévocable, déboutée les parties civiles de leur demande fondée sur la responsabilité délictuelle et tendant à la même indemnisation » (Civ. 2<sup>ème</sup> 25 octobre 2007, n° 06-19.524, RTD civ. 2008, p. 159). Pour résumer, puisque les plaideurs parties civiles ont la possibilité, grâce à l'article 470-1 du code de procédure pénale, d'agir directement devant la juridiction pénale pour faire valoir leurs prétentions civiles, y compris en cas de relaxe, ils le doivent impérativement, sous peine de voir l'autorité de la chose jugée leur couper l'herbe verte de l'indemnisation sous le pied ! La solution retenue par la cour d'appel est bien conforme au droit positif. Mais c'est au fond l'histoire d'un texte dont la *ratio*

*legis* semblait acquise aux victimes (l'article 470-1 du code de procédure pénale) et que la Cour de cassation a retourné contre elles ! On avait prévenu : *actio diabolica*.

## **1.4 CONTRATS SPECIAUX**

### **1.4.2 Contrats spéciaux – Le bail**

#### **Bail – Remise des clés – Refus du bailleur – Indemnité d'occupation**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 04 février 2011, RG n°09/01396

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

En fin de bail, les parties peuvent se mettre d'accord pour conclure un nouveau contrat de location. Il est également fréquent que le locataire se maintienne dans les lieux sans opposition du bailleur, et que le bail soit ainsi tacitement reconduit.

Évidemment, il est des situations plus conflictuelles. Il arrive ainsi fréquemment que le preneur demeure dans les lieux contre la volonté du propriétaire. Mais il arrive aussi que le bailleur refuse de reprendre possession des locaux loués, malgré la volonté contraire du locataire. Pour preuve, l'affaire ayant donné lieu à cet arrêt de la Cour d'appel de Saint-Denis du 04 février 2011.

En l'espèce, une société civile immobilière avait donné une location à une coopérative agricole un local commercial. Le bail avait été signé le 1<sup>er</sup> septembre 1993. Par la suite, un second bail concernant un autre local à usage d'habitation était intervenu entre les mêmes parties, le 1<sup>er</sup> mars 1994.

Le bail prit fin le 30 septembre 2003. Le locataire libéra les lieux, mais conserva les clés jusqu'au 20 novembre 2003, afin d'effectuer un certain nombre de réparations locatives. C'est à compter de cette dernière date qu'il se heurta au refus du bailleur de recevoir les clés, la remise de celles-ci n'ayant finalement lieu qu'en janvier 2004.

Un long procès s'engagea alors. Devant la Cour d'appel de Saint-Denis, statuant sur renvoi après cassation, le bailleur demanda la condamnation de son ancien locataire au paiement d'une indemnité d'occupation couvrant la période comprise entre la date de résiliation du bail et le jour de la remise des clés. Pour justifier son refus de recevoir les clés plus tôt, il fit valoir qu'aucun état contradictoire des lieux n'avait été établi.

Par une décision pleine de bon sens, la Cour d'appel de Saint-Denis répond à cette argumentation de la façon suivante :

« Attendu qu'à l'expiration du bail, le bailleur est tenu de reprendre la chose louée ; qu'il ne saurait prolonger la durée d'occupation des locaux par le locataire en lui imposant leur remise en état ou l'établissement d'un état contradictoire de ces mêmes locaux d'autant que l'absence d'état des lieux à la sortie du locataire s'interprétera, en tout état de cause, contre le locataire ;



Attendu que le refus de la SCI de reprendre possession des locaux loués n'était donc pas légitime et elle est mal fondée à réclamer une indemnité d'occupation pour la période postérieure à l'offre de restitution des clés faite par le locataire ».

De façon cohérente, la Cour d'appel décide cependant d'allouer une indemnité d'occupation au bailleur au titre de la période comprise entre la date de résiliation du bail et celle de l'offre de remise des clés, soit le 20 novembre 2003.

Cette solution s'inscrit dans la lignée de quelques décisions antérieures de la Cour de cassation (3<sup>ème</sup> Civ. 20 janvier 2009, pourvoi n°07-20922 ; Soc. 14 mars 2002, pourvoi n°00-13277).