

11 janvier 2024

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-16.974

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2024:C300003

Titres et sommaires

BAIL (RÈGLES GÉNÉRALES) - Bailleur - Obligations - Délivrance - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Convention d'occupation précaire

Une convention d'occupation précaire n'étant pas un bail, l'occupant à titre précaire ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1719 du code civil mettant à la charge du bailleur une obligation de délivrance des locaux loués, mais doit établir un manquement de son cocontractant à ses obligations contractuelles. Dès lors, doit être censuré, l'arrêt qui, pour condamner un propriétaire à indemniser l'occupant des préjudices consécutifs à un sinistre dans des locaux objet d'une convention d'occupation précaire, retient que même si sa cause reste indéterminée, un manquement du propriétaire à son obligation de délivrance est caractérisé

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 janvier 2024

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 3 FS-B

Pourvoi n° E 22-16.974

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 11 JANVIER 2024

La société In Cité [Localité 5] métropole territoires, société anonyme d'économie mixte, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° E 22-16.974 contre l'arrêt rendu le 29 mars 2022 par la cour d'appel de [Localité 5] (4e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Le Palmier de Mahdia, société à responsabilité limitée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 4],

2°/ à la société Laurent Mayon, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3], prise en sa qualité de commissaire à l'exécution du plan de redressement de la société Le Palmier de Mahdia,

3°/ à M. [Y] [G], domicilié [Adresse 4],

4°/ à la société Axa France IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SCP Jean-Philippe Caston, avocat de la société In Cité [Localité 5] métropole territoires, de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de la société Axa France IARD, de la SCP Le Bret-Desaché, avocat de la société Le Palmier de Mahdia, la société Laurent Mayon, ès qualités, et de M. [G], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 21 novembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. David, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mme Proust, conseillers, Mme Schmitt, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général et Mme Aubac, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 29 mars 2022), le 9 mars 2012, la société In Cité [Localité 5] La Cub, aux droits de laquelle vient la société In Cité [Localité 5] métropole territoires (la société In Cité), a consenti à M. [G] une convention d'occupation précaire d'un local de stockage.
2. Se plaignant d'un dégât des eaux, M. [G], la société Le Palmier de Mahdia, dont il est le gérant, et la société Laurent Mayon, en qualité de mandataire judiciaire au redressement de cette société, ont, après expertise judiciaire, assigné la société In Cité, et son assureur, la société Axa France IARD (l'assureur), en indemnisation de leurs préjudices.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

3. La société In Cité fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à M. [G] et à la société Le Palmier de Mahdia diverses sommes à titre de dommages-intérêts, alors « que sauf stipulation particulière, la convention d'occupation précaire ne comprend aucune obligation de délivrance ; qu'au demeurant, en retenant que la société In Cité avait manqué à son obligation de délivrance, sans dire en quoi la convention d'occupation précaire comprenait une telle obligation, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 1147, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1719 du code civil :

4. Il résulte du premier de ces textes que, sauf cause étrangère, le débiteur d'une obligation contractuelle est tenu de réparer, le cas échéant par le paiement de dommages-intérêts, le préjudice causé à son cocontractant en raison de l'inexécution fautive, ou réputée fautive, de cette obligation.
5. Selon le second, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'une stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.
6. Une convention d'occupation précaire n'étant pas un bail (3e Civ., 19 novembre 2014, pourvoi n° 13-20.089, Bull. 2014, n° 150), l'occupant à titre précaire ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1719 du code civil, mais doit établir un manquement de son cocontractant à ses obligations contractuelles.
7. Pour condamner la société In Cité à indemniser M. [G] et la société Le Palmier de Mahdia des préjudices consécutifs au

dégât des eaux, l'arrêt retient que l'existence d'infiltrations dans le local, même si leur cause reste indéterminée, caractérise un manquement de la société In Cité à son obligation de délivrance.

8. En statuant ainsi, alors que la convention d'occupation précaire n'est régie que par les prévisions contractuelles des parties, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

9. La cassation du chef de dispositif en ce qu'il condamne la société In Cité à payer diverses sommes à titre de dommages-intérêts à M. [G], à la société Le Palmier de Mahdia et à son mandataire judiciaire, n'emporte pas celle des chefs de dispositif de l'arrêt rejetant les demandes de condamnation à l'encontre de l'assureur. Mise hors de cause

10. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause l'assureur dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société In Cité à payer à la société Le Palmier de Mahdia et à la société Laurent Mayon, ès qualités, les sommes de 272 656,40 euros au titre du préjudice matériel et de 8 000 euros au titre du préjudice moral, et à M. [G] la somme de 8 000 euros au titre du préjudice moral et en ce qu'il statue sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 29 mars 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux, autrement composée ;

Met hors de cause la société Axa France IARD ;

Condamne M. [G] et la société Le Palmier de Mahdia aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 partiellement cassé ;

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

Décision **attaquée**

Cour d'appel de bordeaux 02
29 mars 2022 (n°19/01481)

Textes appliqués

Articles 1147, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et 1719 du code civil.

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 19 novembre 2014, pourvoi n° 13-20.089, Bull. 2014, III, n° 150 (rejet).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 11-01-2024
- Cour d'appel de Bordeaux 02 29-03-2022