

Clause exclusive de responsabilité et faute lourde

Mots-clés : Bail commercial – Clause exclusive de responsabilité – Vol – Garde des locaux loués (non) – Faute lourde (non).

Textes visés : Code civil – Article 1150

Références : Cass. 3^e civ., 21 janv. 2009, n° 08-10.439, P+B, *Compagnie foncière parisienne – Groupama immobilier c/ Société Cad'oro*
M. Weber, prés. ; Mme Maunand, cons. rapp. ; M. Cuinat, av. gén. ; Mme Berdeaux, greff.

955 *La modification par le bailleur sans en informer le preneur des conditions de gardiennage n'est pas une faute lourde de nature à faire échec à la clause exclusive de responsabilité*

Analyse :

I. – Les faits

Un locataire exploitant une bijouterie au sein d'une galerie marchande surveillée se voit consentir un bail stipulant que « *le preneur fera son affaire personnelle de la garde des lieux loués, la bailleuse déclinant toute responsabilité en cas de vol* ».

En dépit de cette clause exclusive de responsabilité, le preneur victime d'un vol réclame au bailleur la réparation de son préjudice, au motif qu'il n'aurait pas été informé de la modification des horaires du gardien et de la suppression d'un poste fixe lui faisant ainsi perdre une chance d'éviter le cambriolage ou d'en réduire les conséquences.

La cour d'appel fait droit à la demande du preneur, jugeant que le défaut d'information sur les nouvelles conditions de gardiennage est une faute suffisamment grave pour rendre la clause exclusive de responsabilité inapplicable.

À l'appui de son pourvoi, le bailleur développe trois moyens, relatifs à l'absence de faute lourde, à la faute du preneur qui n'avait pas remplacé sa devanture ni souscrit une assurance bris de glaces couvrant les vitrines et à l'absence de lien de causalité entre le défaut d'information reproché et le cambriolage.

La Cour de cassation retient le premier moyen pour censurer l'arrêt de la cour d'appel au visa de l'article 1150 du Code civil, faute d'avoir suffisamment motivé ce qui pouvait caractériser en l'espèce une faute lourde.

II. – Analyse

Cet arrêt, publié au Bulletin, donne l'occasion de revenir sur la notion de faute lourde comme motif permettant d'écarter une clause exclusive de responsabilité.

Lorsque l'immeuble dépendant des lieux loués est gardé, il est fréquent de trouver dans les baux une clause limitative ou exclusive de responsabilité du bailleur en cas de vol.

Cette clause qui, de manière générale, ne se heurte à aucune disposition législative contraire, est, sauf manquement à une obligation essentielle du contrat⁽⁷⁾, parfaitement licite mais peut cependant être remise en cause en cas de dol ou faute lourde.

L'obligation de gardiennage n'étant pas de l'essence du contrat de bail et la preuve d'un dol, étant difficile à rapporter, c'est tout naturellement vers la faute lourde que le preneur s'est en l'espèce tourné pour tenter de rendre inefficace la clause exclusive de responsabilité.

La preuve d'une faute lourde n'est toutefois pas aisée à démontrer et ne peut en tout état de cause être définie par les parties⁽⁸⁾.

En effet, si, à l'inverse du dol, la faute lourde n'est pas intentionnelle, il demeure qu'elle n'est constituée qu'en cas de « *grave incurie, inaptitude grossière* »⁽⁹⁾, révélant chez son au-

notes

(7) Cass. com., 22 oct. 1996, n° 93-18.632, D. 1997, jur., p. 121, note Sériaux A.

(8) Cass. com., 28 mai 2002, n° 00-16.857, Bull. civ. IV, n° 91.

(9) Cass. civ., 29 juin et 3 août 1932, DP 1933, 1, p. 49, note Losserand L.

teur un comportement particulièrement déficient, qui n'est pas celui de l'homme normalement raisonnable et diligent^[10].

L'appréciation *in abstracto* du comportement du débiteur se fait habituellement en fonction de la complexité de l'obligation à exécuter, du degré de spécialisation du débiteur, de la fréquence des faits fautifs et de l'importance de l'obligation inexécutée^[11].

En matière de bail et dans l'hypothèse où, comme en l'espèce, le bailleur n'a pas souscrit d'obligation de gardiennage mais assure néanmoins une surveillance de l'immeuble, la faute lourde a pu être retenue, notamment en cas de licenciement du gardien non remplacé d'un marché non clos dans lequel était exploité un commerce de brocante^[12] mais non en cas de fonctionnement défectueux de l'appareil de surveillance des parties communes^[13].

Dans l'arrêt commenté, le bailleur n'avait pas supprimé tout gardiennage mais seulement manqué d'avertir le preneur des nouveaux horaires du gardien de la galerie et de la suppression de l'agent en poste fixe, ce qui en l'absence d'obligation contractuelle de gardiennage, pouvait se concevoir.

Le bailleur était donc fondé à se prévaloir de la clause exclusive de responsabilité.

Toutefois, la motivation laconique de la Cour de cassation ne permet pas de tirer d'ensei-

gnement sur les caractères exigés d'une faute lourde dont la qualification, s'agissant d'un domaine essentiellement factuel, devrait incomber davantage aux juges du fond qu'à la Cour de cassation. ■

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris

Bruno Boccara Associés



Texte de la décision (extrait)

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 impliquait, 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.

CASS. 3^e CIV., 21 JANV. 2009, N° 08-10.439, P+B

notes

[10] Cass. com., 3 avr. 1990, n° 88-14.871, Bull. civ. IV, n° 108 ; Cass. com., 28 juin 2005, n°03-20.744, Bull. civ. IV, n° 147 relevant un « comportement d'une extrême gravité confinant au dol et dénotant l'inaptitude du débiteur à l'accomplissement de la mission contractuelle qu'il a acceptée »

[11] Cass. 1^{re} civ., 11 oct 1966, JCP G 1967, II, 15193, note de La Pradelle G ; Cass. com., 4 janv. 1979, D. 1979, I R., p. 357.

[12] Cass. 3^e civ., 22 févr. 1983, n° 81-16 206, Bull. civ. III, n° 50.

[13] Cass. 3^e civ., 17 juill. 1986, n° 85-13.333, Bull. civ. III, n° 114 rendu pour des locaux situés dans un centre commercial.