

BAIL COMMERCIAL

Responsabilité délictuelle du preneur pour violation d'une clause de non-concurrence

Mots clés : Bail commercial – Clause de non-concurrence – Responsabilité délictuelle – Tiers

Textes visés : Code civil – Articles 1165 et 1382

Références : Cass. 3^e civ., 13 juill. 2010, n^o 09-67.516, P+B, M. Lacabarats, prés. ; M. Assié, cons. rapp. ; M. Laurent-Atthalin, av. gén. ; Mme Jacomy, greff.

201 *Le tiers à un bail peut se prévaloir de la violation par un locataire d'une clause de non-concurrence pour engager sa responsabilité délictuelle, dès lors que cette violation lui a causé un dommage.*

I.- Les faits

Dans l'espèce commentée, un locataire qui exploitait l'activité de salon de thé, petite restauration, vente de produits alimentaires, assigne un autre locataire du même bailleur exploitant un commerce de glacier dans le même immeuble en dommages-intérêts et fermeture du fonds, au motif qu'il ne respecterait pas la clause de non-concurrence contenue dans son bail en offrant la vente de pâtisseries, gaufres, petits déjeuners, café et autres boissons le tout dans un « salon de dégustation ».

Il est reproché à la Cour d'appel d'avoir fait droit à cette demande en interdisant l'exercice de toute activité concurrentielle à celle de salon de thé.

À l'appui de son pourvoi, le locataire se prévaut de l'article 1165 du Code civil selon lequel les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties et soutient qu'il n'y aurait pas faute à exercer une activité similaire à celle de son voisin, que la clause litigieuse interdisait tous commerces et non toutes activités existant

au sein de l'immeuble et qu'il ne pouvait être fait échec aux règles de déspecialisation.

La Cour de cassation rejette le pourvoi en relevant que le tiers à un contrat peut se prévaloir d'un manquement contractuel pour agir en responsabilité délictuelle dès lors que ce manquement lui a causé un dommage, lequel était suffisamment caractérisé.

II.- Analyse

Cet arrêt, publié au *Bulletin*, suscite l'intérêt aussi bien sur le terrain de la clause de non-concurrence que sur celui de la responsabilité d'un contractant envers les tiers.

On trouve parfois dans les baux une clause dite de non-concurrence imposant soit au bailleur de ne pas louer à un concurrent ou de ne pas exercer une activité concurrente, soit au preneur de ne pas concurrencer le locataire voisin.

Il n'y a aucun doute sur la validité de telles clauses, dès lors qu'elles sont limitées dans le temps et l'espace^[1] sans qu'elles puissent par ailleurs faire obstacle aux dispositions d'ordre public sur la déspecialisation^[2].

En cas de violation de ces clauses par le bailleur, le preneur peut agir contre lui aux fins d'obtenir la cessation de l'activité litigieuse ou la réparation de son préjudice sous forme de dommages-intérêts.

notes

[1] Cass. 3^e civ., 7 avr. 1993, n^o 91-14.503, D. 1994, somm., p. 222, note Serra Y.

[2] Cass. 3^e civ., 24 oct. 1984, n^o 83-11.433, Rev. loyers 1985, p. 34, JCP G 1985, II, n^o 20474, note Boccara B.

Dans l'hypothèse ayant donné lieu à l'arrêt commenté, la violation émanait du preneur de sorte que se posait la question de la nature et surtout du régime de l'action du tiers victime.

Il est admis que le tiers peut se prévaloir d'un contrat non pour en solliciter l'exécution mais pour obtenir réparation de son préjudice.

L'action en responsabilité du tiers est alors de nature délictuelle, faute de lien contractuel entre le responsable et la victime^[3].

Le régime de cette action est donc déterminé par l'article 1382 du Code civil exigeant la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité direct entre la faute et le préjudice.

Or la question s'est posée de savoir si la faute pouvait être constituée par n'importe quel manquement contractuel^[4] ou si l'auteur du recours devait qualifier le comportement fautif en apportant la preuve d'une violation « du devoir général de ne pas nuire à autrui^[5] ». L'Assemblée plénière de la Cour de cassation a tranché en faveur de la première solution, dans un arrêt de 2006 où un locataire-gérant a ainsi pu invoquer la responsabilité d'un bailleur pour défaut d'entretien des lieux^[6]. Cette solution est ici reprise par la Haute Cour qui reproduit l'attendu de principe de l'Assemblée plénière en ce que l'action du tiers est limitée à la preuve d'un manquement contractuel et d'un dommage en résultant.

Le tiers à un contrat bénéficie donc d'un traitement de faveur en ce qu'il peut se prévaloir d'un manquement contractuel sans se voir opposer d'éventuelles clauses limitatives ou exonératoires de responsabilité ou clauses pénales qui s'imposent en revanche à tout contractant.

Si la réforme du droit des obligations voit le jour^[7], il est possible que le législateur rétablisse l'équilibre entre contractant et tiers qui se prévaut d'un manquement contractuel en soumettant ce dernier au régime de la responsabilité contractuelle. ■

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris

Bruno Boccara Associés



Texte de la décision (extrait)

« 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 retenu, sans dénaturation, que la clause stipulée à l'acte de cession du 17 avril 2008 avait pour but d'interdire au deuxième locataire d'exercer en même temps que le premier locataire déjà installé dans l'immeuble la même activité que celui-ci et ayant relevé que l'activité de la société Metayer n'était pas limitée à la production et à la vente de glace de pâtisseries, gaufres, petits déjeuners, café et autres boissons le tout dans un « salon de dégustation », qu'il ne s'agissait pas d'une activité marginale et que cette activité, exercée au mépris de la clause de non-concurrence insérée dans l'acte de cession de droit au bail, était directement concurrente de celle de la société Compagnie écossaise, la cour d'appel, qui, sans être tenue de procéder à des recherches qui ne lui avaient pas été demandées, a ainsi le caractérisé le dommage causé par les manquements de la société Metayer et de M. Metayer à la Compagnie écossaise installée dans le même immeuble, a légalement justifié sa décision ».

CASS. 3^e CIV., 13 JUILL. 2010, N° 09-67.516, P+B

notes

[3] Cass. 3^e civ., 5 juin 1968, n° 66-12.708, D. 1970, jur., p. 453, note Jestaz P. ; Cass. com., 12 mars 1991, n° 89-10.982, JCP E 1992, II, n° 340, note Leveneur L.

[4] Cass. 1^{re} civ., 13 févr. 2001, n° 99-11.090, D. 2001, p. 2234, obs. Delebecque P. ; Cass. 3^e civ., 6 janv. 1999, n° 96-18.690 D. 2000, jur., p. 426, note Afsar C.

[5] Cass. com., 5 avr. 2005, n° 03-19.370, D. 2005, p. 2848, obs. Fauvarque-Cosson B.

[6] Cass. ass. plén., 6 oct. 2006, n° 05-13.255, AJDI 2007, p. 295, note Damas N.

[7] Ghestin J., Chronique de droit des contrats, JCP G 2009, I, n° 138, n° 1 et s. ; Pérès C., La liberté contractuelle et l'ordre public dans le projet de réforme du droit des contrats de la chancellerie, [à propos de l'article 16, alinéa 2, du projet], D. 2009, p. 381.