



**HAL**  
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,  
Chambre civile, 9 février 2007, RG numéro 05/01461**

Louis-Frédéric Pignarre

► **To cite this version:**

Louis-Frédéric Pignarre. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, Chambre civile, 9 février 2007, RG numéro 05/01461. Revue juridique de l'Océan Indien, 2008, 08, pp.203-204. hal-02610851

**HAL Id: hal-02610851**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610851v1>**

Submitted on 18 May 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## *1.OBLIGATIONS & CONTRATS SPÉCIAUX*

par Louis-Frédéric PIGNARRE, Maître de conférences à l'Université de La Réunion

### 1.1.1. Le contrat - Inexécution du contrat

#### **Inexécution - communication d'une pièce - mise en demeure (non)**

Cour d'appel de Saint Denis, Chambre civile, 9 février 2007 (Arrêt n° 05/01461)

#### **La communication d'une pièce dans le cadre d'un litige ne vaut pas mise en demeure.**

Peut-il être reproché à une société bailleuse le non respect de son obligation de réparation alors que celle-ci n'avait pas connaissance du vice affectant le local loué ? De manière très pertinente la Cour d'appel de Saint Denis répond par la négative. Les faits ayant donné lieu à cette solution étaient les suivants : lors du passage du cyclone Dina, des locaux à usage de bureaux ont été dégradés à la suite de l'explosion d'une baie vitrée. L'assureur du preneur, subrogé dans les droits de ce dernier, recherche alors la responsabilité du bailleur pour non respect de son obligation d'entretien et de réparation du local loué. Au soutien de ses prétentions il produit un rapport d'huissier réalisé avant le passage du cyclone et qui fait état de plusieurs fissures ainsi que de trous dans la baie vitrée. La Cour rejette la demande au motif que « même si ce procès-verbal de constat d'huissier a été transmis à la Société A... dans le cadre du litige opposant la bailleuse et ses locataires, cette communication ne constitue pas une dénonciation d'avoir à effectuer les travaux de réparations ». Pareille interprétation doit être approuvée et ce pour plusieurs raisons

Tout d'abord, la société bailleuse n'a jamais été mise en demeure d'effectuer la moindre intervention sur le local loué. Elle ne pouvait, par conséquent, pas avoir connaissance de l'état de la baie vitrée. Pas plus on ne peut lui reprocher de ne pas avoir, de son propre chef, vérifié l'état desdits locaux. Tout bailleur est tenu de laisser le preneur bénéficier d'une jouissance paisible, ce qui lui interdit toute immixtion dans le bien. Ce dernier ne peut pas tout à la fois respecter cette obligation caractéristique du contrat de bail et dans le même temps aller outre pour se substituer au débiteur défaillant. Quant à la communication tardive du constat d'huissier à la société bailleuse dans le cadre de l'instance, elle ne peut valoir mise en demeure d'effectuer les travaux. Penser le contraire reviendrait à remettre en cause les principes cardinaux de notre droit qui gouvernent le mécanisme de la réparation. Il ne peut y avoir d'action en exécution forcée ou en réparation pour inexécution d'une obligation née du contrat que dans la

mesure où le débiteur a été en demeure d'exécuter son engagement. La mise en demeure doit forcément précéder l'action sous peine d'irrecevabilité, ce qui exclut toute mise en demeure en cours de procédure...sauf naturellement dans les hypothèses où l'inexécution est acquise ce qui n'était, bien sûr, pas le cas en l'espèce avant que le cyclone ne survienne.

Ensuite, et de manière encore plus convaincante peut être, rien ne prouve que ces réparations n'entraient pas dans le cadre des charges imputables au preneur. Au terme de l'annexe paragraphe 2 du décret numéro 87 -712 du 26 août 1987, il ressort que le remplacement des vitres détériorées incombe au principal au locataire ; qu'il existe, en conséquence, une présomption de responsabilité du locataire à moins que ne soit apportée la preuve que cette vitre constitue une façade. Or en l'espèce, rien n'était dit les concernant. En outre, et ainsi que l'avaient remarqué les juges de première instance : « la seule constatation, non contradictoire de ces fissurations par un huissier, sans explications techniques sur l'origine de l'état de la vitre, était incontestablement insuffisante pour établir l'origine et l'imputabilité des fissures au regard des obligations réciproques des bailleurs et locataires ». Ce à quoi il faut ajouter qu'il est fort probable qu'au jour de l'entrée dans les lieux la baie vitrée était exempte de vices, sans quoi le preneur se serait empressé d'en demander la réparation.

L'assureur ne peut en conséquence se retourner contre le bailleur. A-t-il un recours contre son assuré ? On peut le concevoir. En effet, si l'on interprète l'absence de mise en demeure du bailleur de la part du preneur comme un manquement contractuel, rien n'empêche l'assureur de se prévaloir de ce manquement pour fonder une action contre son assuré en réparation du préjudice subi. Affaire à suivre...