



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
26 mars 2010, RG numéro 09/01753**

Romain Loir

► **To cite this version:**

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 26 mars 2010, RG numéro 09/01753. Revue juridique de l'Océan Indien, 2010, 11, pp.248-248. hal-02622960

HAL Id: hal-02622960

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02622960>

Submitted on 26 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.

Bail – Garantie des vices cachés – Pertes résultant des dommages corporels

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 26 mars 2010, RG n°09/01753

Par Romain LOIR, Maître de conférences en droit privé à l'Université de La Réunion

Les portes et les battants d'un placard s'abattent sur une locataire. Cette dernière, blessée au visage, demande alors réparation aux propriétaires de l'appartement, loué meublé. Les bailleurs se défendent en relevant qu'il appartenait à leur locataire d'entretenir les portes du placard. Mais la Cour d'appel de Saint-Denis ne se laisse pas convaincre par cette argumentation : « *ce décrochement n'a pas eu pour origine un défaut d'entretien des placards mais un vice de construction caractérisé par leur mauvaise fixation au mur et plafond* ». Dès lors, les bailleurs doivent être condamnés à réparer les dommages corporels subis par leur locataire, puisque l'article 1721 du Code civil fait peser sur eux une obligation de garantie des vices de la chose louée.

La Cour de cassation s'était déjà prononcée dans une hypothèse tout à fait semblable. Dans un arrêt du 29 avril 1987, elle avait jugé que le bailleur ne pouvait être condamné à réparer le dommage subi par le locataire sans qu'ait été constatée l'existence d'un vice de la chose louée ou un manquement du bailleur à son obligation d'entretien (3ème Civ. 29 avril 1987, Bull. Civ. III, n°90). Mais à partir du moment où le dommage trouve bien son origine dans un défaut de la chose, l'article 1721 doit logiquement trouver à s'appliquer. C'est la solution de notre arrêt.

Notons que la Cour d'appel de Saint-Denis confirme ici l'application de la garantie des vices cachés aux pertes résultant des dommages corporels (voir déjà Soc. 29 mars 1957, GP 1957, 2, 59).

Quelles issues pour le bailleur ? Tenter de démontrer que le dommage trouve son origine dans un défaut d'entretien par le locataire...ou, s'il est prudent, insérer dans le bail une clause de non-garantie (sur la validité des clauses excluant la garantie des vices cachés : Soc. 21 juin 1958, GP 1958, 2, 115).