



**HAL**  
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,  
15 juillet 2011, RG numéro 09/01555**

Marion Hallet

► **To cite this version:**

Marion Hallet. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 15 juillet 2011, RG numéro 09/01555. Revue juridique de l'Océan Indien, 2012, 15, pp.115-117. hal-02732784

**HAL Id: hal-02732784**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02732784>**

Submitted on 2 Jun 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 – Obligations du bailleur - Garantie des vices ou défauts de la chose louée**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 15 juillet 2011, RG n° 09/01555

*Marion HALLET, titulaire du Master II Droit des affaires recherche, doctorante en droit privé*

Si au titre des effets personnels de la vente figure l'obligation pour le vendeur de délivrer une chose conforme aux stipulations contractuelles (Article 1604 du Code civil), de même que l'obligation de garantir l'acheteur contre les vices cachés de la chose vendue (Article 1641 du Code civil), le contrat de bail, lui aussi, met à la charge du bailleur, l'obligation de garantir le preneur contre les vices ou défauts qui pourraient venir affecter l'usage de la chose louée. En effet, l'article 1721 du Code civil dispose qu'« il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser ».

C'est notamment sur ce fondement, et après qu'ait été effectué une expertise du véhicule acquis par Monsieur X auprès de la société M, que ce dernier fit assigner devant le Tribunal de grande instance de Saint-Pierre, la société M (vendeur à l'égard de Monsieur X et crédit-preneur dans sa relation contractuelle avec la société G), mais également la société G et la société R, en qualités respectives de crédit-bailleur et d'établissement financier.

Soutenant qu'il lui avait été délivré une chose non conforme à sa destination et dont la jouissance paisible ne lui avait pas été assurée, Monsieur X entendait ainsi obtenir du tribunal de grande instance de Saint-Pierre qu'il prononce la résolution du contrat conclu entre lui et la société M, la résolution de tous les contrats accessoires, ainsi que la condamnation des sociétés M et G à lui verser les sommes investies dans l'achat du véhicule et des dommages et intérêts.

Débouté de ses demandes à l'occasion d'un jugement du Tribunal de Grande Instance de Saint-Pierre en date du 28 août 2009, Monsieur X interjetait appel de cette décision, requérant au visa des articles 1721 et 1184 du Code civil : la nullité du contrat de location, la résolution des contrats accessoires à celui-ci et la condamnation des sociétés M et G à lui verser les sommes déjà réclamées en première instance.

Par un arrêt du 15 juillet 2011, la cour d'appel de Saint-Denis confirme néanmoins le jugement rendu en première instance, aux motifs que :

- n'étant que locataire du véhicule, Monsieur X n'a pas qualité pour solliciter la résiliation ou la résolution d'un contrat, autre que le contrat de location le liant à la société M, comme le contrat de vente ou tout autre contrat tel que celui de prêt ou d'assurance.

- n'étant pas sous acquéreur du véhicule, Monsieur X n'a pas qualité pour présenter des demandes à l'encontre des sociétés G et R et ne peut en conséquence que présenter des demandes à l'encontre de son loueur, la société M.

- à supposer la preuve d'un vice ou défaut tel que garanti par l'article 1721 du Code civil rapportée, la garantie par le loueur des vices ou défauts de la chose louée ne peut donner lieu à la nullité du contrat de location. En effet, bien que le texte ne distingue pas entre les actions estimatoires et rédhibitoires, ces actions s'appliquent par analogie à l'article 1641 du Code civil relatif à la vente. De ce fait, le locataire est en droit de demander la réduction des mensualités ou la résolution du contrat de location, à l'exclusion de toute action en nullité du contrat en cause. À ces demandes pouvant être formulées par le preneur s'ajoute l'obligation pour le bailleur d'indemniser ce dernier, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi, s'il résulte des vices ou défauts quelque perte pour lui (Article 1721 alinéa 2 du Code civil).

- à supposer que la preuve d'un vice ou défaut tel que garanti par l'article 1721 du Code civil est rapportée, la résolution du contrat de location ne peut aucunement entraîner l'annulation automatique de l'ensemble des contrats de vente, d'assurance et de prêt, qui sont sans lien aucun avec le contrat de location signé par Monsieur X.

- en l'occurrence, la preuve d'un vice ou défaut tel que garanti par l'article 1721 du Code civil, de même que celle d'un lien de causalité entre le vice et le dommage subi n'est pas rapportée par la seule expertise produite, insuffisante

à établir que les pannes ayant affecté le véhicule aient eu pour origine un vice caché, alors qu'elles sont intervenues après quinze mois de circulation et sur une distance de 45 000 kms sans incident. En effet, l'article 1721 du Code civil ne couvre que les vices ou défauts qui empêchent l'usage de la chose, ce qui implique que soit établi un lien de causalité entre l'usage empêché (caractérisé ici par les pannes) et l'éventuel vice ou défaut qui en est à l'origine, de sorte que si le locataire avait eu connaissance du vice, celui-ci n'aurait pas loué la chose, ou du moins pas à ce prix-là. La preuve d'un tel lien de causalité n'étant pas rapportée, la survenance des pannes pouvait tout aussi bien être imputable à un mauvais usage du véhicule par le preneur, qu'à l'effet du temps sur l'utilisation du véhicule ou à tout autre évènement extérieur, n'entrant aucunement dans les obligations du bailleur, la société M.

Si l'obligation pour le bailleur d'assurer la jouissance paisible du locataire, qui recoupe en son sein les diverses obligations qui lui incombe -notamment celle de garantir contre les vices et défauts de la chose louée - peut aisément s'analyser comme étant la finalité même du contrat de bail, il ne faudrait pour autant que tout élément ou évènement empêchant l'usage de la chose puisse être imputé au bailleur. Que l'on se rassure, les juges semblent veiller scrupuleusement à ne pas mettre à la charge du bailleur, plus que ce à quoi il reste tenu par l'article 1721 du Code civil.