

Délivrance – jouissance paisible

Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, chambre civile, 22 décembre 2017, n° 16/00258.

Un acte authentique prévoit la dation à bail et autorise la sous-location d'un terrain à des fins de stockage de matériel. Enfreignant les règles d'urbanisme, le preneur est empêché par la commune d'user du fonds conformément à sa destination. Il assigne donc le bailleur en nullité du contrat pour défaut d'objet, en remboursement des loyers, et en dédommagement des travaux entrepris. Ce dernier lui oppose alors une clause stipulant qu'il ferait « *son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur et le notaire, de toute réclamation ou injonction émanant des autorités compétentes concernant (...) les modalités d'occupation par lui de l'immeuble loué* ». Il demande par ailleurs, reconventionnellement, la résiliation de la location pour non-paiement des loyers. Statuant sur renvoi après cassation, la cour d'appel de Saint-Denis fait droit à la demande du preneur sur le fondement de l'ancien article 1108 du Code civil, en notant que l'objet du contrat était, *ab initio*, impossible à réaliser.

Défini à l'article 1700 du Code civil comme le « *contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps (...)* », le louage de chose implique, par essence, la délivrance d'une chose conforme à la destination convenue (C. civ., art. 1719). Encore faut-il, pour ce faire, que le locataire soit assuré du respect des normes légales et de l'obtention de toutes les autorisations administratives garantissant une jouissance paisible. L'obligation du bailleur étant dépourvue d'objet depuis son origine, le contrat peut dans le cas contraire être frappé de nullité. À cet égard, la décision des magistrats de la rue Juliette Dodu n'est guère surprenante. Il est néanmoins permis de s'interroger sur le bien-fondé du choix opéré en faveur de la nullité absolue alors qu'après de longues années d'hésitation (rapp., en matière de prix, en faveur de la nullité relative, Cass. civ. 3e, 24 oct. 2012, n° 11-21.980, AJDI 2013. 137 ; *ibid.* 540, obs. S. Porcheron ; Cass. civ. 1re, 29 sept. 2004, n° 03-10.766, Bull. civ. IV, n° 216, D. 2004. 2690 ; AJ fam.

2004. 458, obs. F. Bicheron. – *Contra*, Cass. com., 23 oct. 2007, Bull. civ. IV, n° 226 ; Defrénois, 2007. 1729, obs. crit. R. Libchaber ; JCP G 2008. I. 104, n° 7, obs. crit. R. Wintgen ; RDC 2008. 234), les différentes chambres de la Cour de cassation se sont accordées, en application de la théorie moderne des nullités, sur le choix d'une nullité relative (Cass. Com., 22 mars 2016, n° 14-14.218 : D. 2016. 1037, chron. S. Tréard, F. Arbellot, A.-C. Le Bras et P.-Y. Gauthier ; RTD civ. 2016. 343, obs. H. Barbier ; RTD com. 2016. 317, obs. B. Bouloc ; RDC 2016. 435, note Y.-M. Laithier; ibid. 481, note L. Sautonie-Laguionie et G. Wicker).

La décision retient tout autant l'attention pour ce qui a trait à la demande reconventionnelle de dommages et intérêts, dont la recevabilité même paraît discutable en raison de la nullité du contrat. Tel n'est pas, semble-t-il le motif retenu par la cour d'appel qui argue que « *les intimés ne rapportent pas la preuve d'un comportement fautif de la locataire justifiant sa condamnation à des dommages et intérêts* ». Peut-être faut-il y voir, néanmoins, un témoignage de l'inanité de toute tentative de caractérisation de la violation d'un contrat censé n'avoir jamais existé.

Laura Varaine