

## Rappel de cours

### I. Obligations des parties

#### A. Obligations du bailleur

Les obligations du bailleur sont définies par **l'article 1719 du C.Civ** qui dispose que :  
« *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :*

1° *De délivrer au preneur la chose louée ;*

2° *D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;*

3° *D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;*

4° *D'assurer également la permanence et la qualité des plantations ».*

Les obligations du bailleur forment donc le triptyque suivant : délivrance, entretien et jouissance paisible de la chose louée.

#### 1) La délivrance

**Civ 1<sup>ère</sup>, 11 octobre 1989** : L'obligation de délivrance est une obligation essentielle imposée par la nature même du contrat de bail.

**Com 4 avril 2006** : Elle se rapproche de l'obligation de délivrance issue de la vente puisque le bailleur doit mettre en possession du preneur la chose ainsi que ses accessoires.

La chose louée est délivrée en « *bon état de réparations de toute espèce* » (**article 1720 al 1 C.Civ**), sauf si les parties en disposent autrement (**Civ 3<sup>ème</sup>, 7 février 1978**). Dans ce cas-là, le preneur déclarera « *bien connaître la chose et la prendre en l'état* ».

**Attention** : la délivrance en bon état de réparation est une notion très différente de celle de l'entretien. Ici, le bailleur doit répondre de TOUTES les réparations, même celles qui pèseront sur le preneur par la suite.

**Particularité en matière de baux d'habitation** : **L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989** impose la délivrance d'un « *logement décent* » lorsqu'il s'agit de l'habitation principale du preneur. Un **décret du 30 janvier 2002** vient préciser quelles sont les critères que doit remplir un logement pour être qualifié de décent selon le type d'habitation. Si le logement loué ne répond pas à ces conditions, le preneur pourra mettre en demeure le bailleur de procéder à la mise aux normes. Si aucun accord amiable n'est trouvé, le juge pourra être saisi pour déterminer la nature et le délai des travaux à réaliser, voire réduire le loyer.

#### 2) L'entretien

- Contenu de l'obligation d'entretien : le bailleur doit entretenir la chose louée (**article 1719-2° C.Civ**), cad faire « *pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives* » (**article 1720 al2 C.Civ**). Dans

les baux ruraux, il doit en outre « assurer la permanence des plantations » (article 1719-4° C.Civ).

- Les réparations locatives (« de menu entretien ») incombent donc au preneur. Toutes les autres incombent au bailleur. De manière générale, il faudra retenir que **le bailleur doit s'acquitter des réparations touchant à la structure et aux éléments essentiels de la chose louée**. Pour info, en matière de bail d'habitation, **le décret du 26 août 1987** donne une liste indicative (mais non exhaustive) de toutes ces réparations locatives.
- **Attention** : par principe, **ces dispositions ne sont pas d'ordre public**, les parties peuvent insérer au contrat des clauses transférant la charge des réparations, mais les juges n'y étant pas favorables, elles seront interprétées très strictement (**Cass. Civ 3<sup>ème</sup>, 6 mars 2013**).
- Sanction du non-respect de l'obligation d'entretien :
  - Sanctions de droit commun de l'inexécution contractuelle : exécution forcée, résolution, indemnisation...
  - **Cass Civ 3<sup>ème</sup>, 11 janvier 2006** : référé en cas d'urgence
  - **Article 1222 C.Civ** (remplace l'ancien article 1144 C.Civ) : le preneur peut procéder lui-même aux travaux, aux frais du bailleur, après l'avoir vainement mis en demeure.

### 3) La jouissance paisible de la chose

A l'instar du vendeur, le bailleur est tenu de garantir le preneur contre les vices affectant la chose louée et contre l'éviction.

- La garantie des vices cachés : **article 1721 C.civ**.
  - **Cass. Civ, 10 juin 1949** : Seuls les vices non apparents relèvent de cette garantie, le bailleur ne peut pas être garant des défauts que le preneur aurait dû connaître.
  - **Cass. Civ 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> avril 2009** : Peu importe que le bailleur ait connu les vices, sa mauvaise foi ou sa faute ne sont pas des conditions de garantie.
  - **Cass. Civ 3<sup>ème</sup>, 29 avril 1987** : c'est au preneur qu'il appartient de démontrer que le dommage provient du vice.
  - **Cass. Civ 2<sup>ème</sup>, 2 février 1955** : Contrairement à la vente, la garantie ne se limite pas aux seuls vices existants lors de la conclusion de l'acte mais couvre également ceux qui apparaissent en cours de bail.
  - **Cass. Civ 3<sup>ème</sup>, 23 février 1973** : Contrairement au vendeur, le bailleur peut s'exonérer en démontrant que le vice provient d'un cas de force majeure.

- **Cass. Soc, 25 octobre 1946** : les parties peuvent déroger à la garantie des vices cachés par l'insertion de clauses limitatives de responsabilité ; mais ces dernières ne doivent pas avoir pour effet de supprimer purement et simplement la garantie du bailleur.
- **La garantie d'éviction** : **articles 1723 à 1727 C.Civ.**
  - **Trouble du fait personnel du bailleur**: la jouissance paisible du locataire est une obligation essentielle du contrat.
    - **Article 1723 C.Civ** : le bailleur ne peut pas changer la forme de la chose louée sans l'accord du preneur.
    - **Cass. Civ 3<sup>ème</sup>, 6 mars 1996** : En matière de bail d'habitation, en vertu du droit à la vie privée, la jouissance paisible recouvre le droit d'héberger ses proches.
    - En matière commerciale, les interdictions pour le bailleur sont nombreuses et casuistiques : choisir délibérément de laisser certains locaux inoccupés de manière à provoquer la raréfaction de la clientèle ou exercer lui-même une activité concurrence.
  - **Trouble du fait des tiers** :
    - Troubles de DROIT : garantis par le bailleur. Le preneur pourra prétendre à l'indemnisation du préjudice qu'il a subi, voire la diminution du loyer ou, dans les cas les plus graves, à la résiliation du bail (**article 1726 et s.**)
    - Troubles de FAITS : article 1725 non garantis par le bailleur (**Cass. Civ 3<sup>ème</sup>, 10 novembre 1987**). Il appartient au preneur d'agir directement contre le tiers.

## B. Obligations du preneur

Selon **l'article 1728 C.Civ**, le preneur est tenu de deux obligations principales : user de la chose louée et payer le prix du bail. Il doit également restituer le bien loué en fin de bail (**article 1730 C.Civ**).

### 1) L'usage de la chose

**Article 1728 -1° C.Civ** : l'usage de la chose doit être raisonnable et conforme à la destination qui a été donnée à la chose louée.

- **Usage raisonnable** = absence de trouble de jouissance (tapage nocturne, lieu de débauche, animal dangereux etc).
- **Respect de la destination du bien** :

- Le preneur doit respecter l'utilisation de la chose prévue par le contrat de bail. Par exemple, ne pas utiliser une voiture en compétition lorsqu'elle a été louée pour du tourisme, ou exploiter un commerce dans un logement à destination d'habitation (clause d'habitation bourgeoise / clause d'usage exclusif d'habitation).
- Le preneur ne doit pas non plus modifier la substance de la chose louée.
- **Article 1729 C. civ** : sanction = résiliation judiciaire du bail.
  - **Civ. 3<sup>ème</sup>, 12 avril 1972** : il incombe au juge de décider si la faute commise par le preneur est suffisamment importante pour justifier la résiliation du bail.
  - **Civ 3<sup>ème</sup>, 10 novembre 2009** : A défaut, possibilité pour le bailleur d'obtenir des DI en réparation de son préjudice.
  - **Civ 3<sup>ème</sup>, 26 juin 1991** : la résiliation du bail prend effet au jour de la décision judiciaire.

## 2) Le paiement du loyer (C. Civ art. 1728-2)

**Principe** : Le paiement du loyer est l'obligation essentielle pesant sur le preneur. Le paiement du loyer s'accompagne du paiement des charges incombant au locataire.

**Charge de la preuve** : la preuve du paiement incombe au preneur mais résulte généralement des quittances remises par le bailleur (art 1716), sur demande du preneur.

**Sanctions du défaut de paiement** :

- Résiliation judiciaire du bail ou refus de renouvellement ;
- Clause résolutoire (qui jouera de plein droit si elle est insérée dans le contrat et que le preneur ne s'acquitte pas des loyers) ;
- Garanties de paiement : cautionnement par exemple.

## 3) La restitution de la chose

**Articles 1730 à 1732 C.Civ** : le preneur devra restituer la chose telle qu'il l'a reçue. Pour ce faire, il est donc débiteur d'une obligation de conservation de la chose.

### Entretien et réparations

- Comme vu précédemment, le preneur est tenu d'effectuer toutes les réparations locatives et de menu entretien (**article 1754 C.Civ**). Sauf si ces réparations ont été occasionnées par vétusté ou force majeure (**article 1755 C.Civ**), auquel cas elles incombent au bailleur.

### Transformations et améliorations

- **Article 1723 C.Civ** : le preneur a interdiction de changer la forme de la chose louée, sauf autorisation du bailleur ou de la loi. Dans ce cas-là, les frais engendrés ne

donneraient, en principe, lieu à aucune indemnité (Cass. Civ 3<sup>ème</sup>, 5 mai 1993).  
Exceptions : statuts spéciaux et véritables constructions.

## **Pertes et dégradations**

**Article 1732 C.civ** : le preneur est tenu de restituer la chose dans l'état où il l'a reçue. Il sera donc tenu de toutes les dégradations perçues sauf s'il démontre l'absence de faute, qu'il s'agit de l'usure normale de la chose (vétusté) ou d'un cas de force majeure.

**Cas particulier de l'incendie** : **articles 1733 et 1734 C.Civ** : forte responsabilité du preneur en cas d'incendie. La preuve de son absence de faute ne suffira pas à l'exonérer, il devra prouver que l'incendie est arrivé par cas fortuit, force majeure, vice de construction ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

## **II. La circulation du bail**

### **A. La sous-location**

**Définition** : la sous-location consiste en l'adjonction au bail initial d'un sous-contrat de bail conclu par le preneur en qualité de bailleur.

- **Civ 3<sup>ème</sup>, 24 avril 1974** : la sous-location constitue un contrat distinct du contrat de bail principal et obéit à des règles qui lui sont propres, indépendantes des rapports juridiques unissant le propriétaire de l'immeuble au locataire principal.
- 

Art 1717 C.civ : Principe général : « Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite ». Attention : ce principe est à nuancer pour certains baux spéciaux.

- **Article 1735 C.Civ** : le locataire est tenu envers le bailleur des dégradations issues du sous-locataire.
- **Article 1753 al 1 C.Civ** : le bailleur a une action directe à l'encontre du sous-locataire en garantie du paiement du loyer principal.

### **B. Le transfert de bail**

**Le changement de bailleur :**

- **Article 1742 C.Civ** : le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur.
- **Article 1743 C.Civ** : en cas de vente de la chose louée, une cession forcée du contrat de bail à l'acquéreur est organisée (sauf stipulations contraires dans le contrat initial).

**Le changement de preneur :**

- **Article 1742 C.Civ** : le contrat de louage n'est pas non plus résolu par la mort du preneur. Ses obligations sont transmises à ses héritiers.

- **Article 1717 C.Civ** : le preneur a le droit de céder son bail à un autre si cette faculté ne lui a pas été interdite par une clause du bail. Ces dispositions de droit commun peuvent être aménagées par des régimes spéciaux. Par exemple, la cession de bail d'habitation doit être autorisée par écrit par le bailleur.

### III. L'extinction du bail

#### A. Les causes de l'extinction de bail

- **L'échéance du terme**
  - En droit commun du contrat de louage, l'échéance du terme entraîne de fait l'extinction du bail (**article 1737 C.Civ**). Mais la tacite reconduction est possible (**article 1738 C.Civ**).
  - En matière de baux d'habitation, de baux commerciaux et de baux ruraux, l'échéance du terme n'emporte pas de plein droit la disparition de la relation contractuelle. L'une des parties doit prendre congé de l'autre.
- **Le congé** : acte unilatéral qui clôt la relation contractuelle. Doit respecter un délai de préavis fixé par le contrat ou les usages (**article 1736 C.Civ**).
- **La disparition de la chose** : **article 1722 C.Civ**
  - Disparition partielle de la chose : diminution du prix ou résiliation du bail.
  - Disparition totale de la chose : résiliation de plein droit du bail si cas fortuit.
- **L'inexécution du bail** : action résolutoire de droit commun.

#### B. Les effets de l'extinction de bail

- **Restitution de la chose** : il est possible pour le bailleur de demander une restitution forcée de la chose.

## **Correction des cas pratiques :**

### **CAS 1)**

Lucien Bramard, président de la S.M.E.P (preneur ou fermier) a conclu dans le cadre de son activité un contrat de bail rural avec M. Von Zimmel (bailleur), portant sur un terrain de 400 m<sup>2</sup> sur lequel il peut faire gambader ses poulets.

Malheureusement sa jouissance de l'immeuble est perturbée par des « troubadours » qui s'y sont installés effrayant les volatiles qui restent cloîtrés dans leur poulailler. Lucien demande au bailleur d'intervenir pour faire partir les squatteurs et pense même à recourir à une sous-location.

Les options envisagées (intervention bailleur et sous location) par le preneur afin de faire cesser le trouble de fait émanant de tiers sont-elles recevables ?

(→Plusieurs points à évoquer : la garantie d'éviction du fait de tiers pour un trouble de fait et sous location en matière de bail rural. Deux parties possibles mais largement envisageable de les regrouper).

### **Citer**

L411-1 Code rural et de la pêche maritime « Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole ... ».

1725 Code civil « Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel ».

1726 Code civil « Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire ».

Article 2282 du Code civil : action possessoire.

Art 1717 C.civ : Principe général sous location : « Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite ».

Article L411-35 alinéa 5 : (en matière de bail rural) « Toute sous-location est interdite » (sauf usage de vacances ou de loisirs).

### **Expliquer**

Le bail rural est défini à l'article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime comme la mise à disposition par un bailleur/propriétaire agricole à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de son exploitation par le preneur/fermier, lequel va y exercer une activité agricole.

A l'instar du vendeur, le bailleur compte comme obligation essentielle celle de garantir la jouissance paisible du bien loué par le preneur. Il est ainsi tenu de garantir le preneur contre l'éviction, que les troubles émanent de son fait personnel ou de tiers.

S'agissant des troubles causés par les tiers, le bailleur n'est tenu de garantir que les troubles de droit (qui résultent de prétentions juridiques du tiers sur le bien). Dans cette situation, le preneur pourra prétendre à l'indemnisation du préjudice qu'il a subi, voire la diminution du loyer ou, dans les cas les plus graves, à la résiliation du bail (article 1726 et s.). En revanche aux termes de l'article 1725 du Code civil, les troubles de faits causés par les tiers ne sont pas garantis par le bailleur (Cass. Civ 3ème, 10 novembre 1987). Dès lors, il appartient au preneur d'agir directement contre le tiers, notamment en ayant recours à l'action possessoire visée à l'article 2282 du Code civil.

Par ailleurs, notons que si dans le contrat de bail le preneur peut par principe recourir à la sous location (1717 Civ), en matière de bail rural l'article L. 411-35 alinéa 5 du Code rural pose la règle est inverse : « *Toute sous-location est interdite* », le non-respect de cette disposition d'ordre public pouvant entraîner résiliation du contrat.

### **Appliquer**

Les deux solutions envisagées par Lucien doivent être écartées, le bailleur n'est en effet pas tenu de garantir les troubles de faits (squat) causés par des tiers. M. Bramard devra agir seul par le biais de l'action possessoire pour faire expulser les troubadours.

En outre, il ressort des termes de l'article L. 411-35 du Code rural que le recours à la sous location est elle aussi à exclure, celle-ci étant prohibée en matière de bail rural, au risque de voir le contrat résilié par le preneur. (S'il existe des exceptions vacances-loisirs, elles ne sont pas appli en l'espèce).

### **CAS 2**

M. Bramard (preneur) vous précise qu'il a pour projet de se lancer dans la fabrication de foie gras et prévient part à M. Von Zimmel (bailleur) qu'il envisage pour cela d'installer des oies et canards sur son champ, à la place des poulets. M. Von Zimmel le menace de résilier le contrat s'il mène à bien ce projet.

Le projet envisagé est-il constitutif d'un usage du bien non conforme à sa destination ?

### **Citer :**

Article 1728 et 1729 du Code civil : obligation du preneur : usage de la chose conformément à sa destination + paiement du prix du bail. Sanction du défaut d'usage conforme = résiliation.

Article 1766 du Code civil : « Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas raisonnablement, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail ».

### **Expliquer :**

Le preneur à bail est tenu de plusieurs obligation, user de la chose conformément sa destination et payer le prix du bail.

L'obligation de respecter la destination du bien est reprise en matière de baux ruraux à l'article 1766 du Code civil.

Précisons toutefois qu'il incombe au juge de décider si la faute commise par le preneur est suffisamment importante pour justifier la résiliation du bail (Civ. 3<sup>ème</sup>, 12 avril 1972). A défaut, le bailleur pourra obtenir des DI en réparation de son préjudice, s'il est avéré (Civ 3<sup>ème</sup>, 10 novembre 2009).

En l'absence de précision du bail ou de manifestation de l'intention des parties sur la destination des lieux, les juges pourront déterminer la destination en tenant compte notamment de l'usage qui en est fait par le locataire sans opposition du bailleur (Soc 7 juin 61).

Dans la matière commerciale, le législateur a permis par exemple au preneur d'exercer des activités connexes et complémentaires à la sienne (Code commerce 145-47), en matière rurale on admet par exemple le changement de mode de culture par le fermier (Code rural L 411-29).

### **Appliquer :**

Pas de précisions sur l'existence d'une précision sur la destination du bail rural qui limiterait l'usage du champ pour l'élevage de poulets.

On peut penser (pas de JP là-dessus) que le passage d'un élevage de gallinacés à un élevage de palmipèdes ne constitue pas un changement de destination du bien. On est dans une activité connexe et complémentaire, surtout on est toujours dans de la volaille. Mais le débat reste ouvert.

En tout état de cause, la faute potentielle (si faute il y a) ne semble pas suffisamment grave pour justifier résiliation. Von Zimmel devra de toute façon démontrer subir un préjudice pour obtenir résiliation du bail. Très discutable en l'occurrence.

---

## **CORRECTION SEANCE 7 : LE DEPOT**

**Définition :** Article 1915 code civil : « *Le dépôt, en général, est un acte par lequel on reçoit la chose d'autrui, à la charge de la garder et de la restituer en nature* ».

Deux observations :

- Terme d'« acte » plutôt que de « contrat » : les rédacteurs du code civil avait préféré cette notion car on discutait de la nature contractuelle du dépôt. Aujourd'hui, nous savons que le dépôt est bel et bien un contrat
- L'article 1915 du code civil se complète par la lecture de l'article 1918 du même code qui précise que le dépôt « *ne peut avoir pour objet que des choses mobilières* ». Pour autant, la Cour de cassation retient la qualification de contrat de dépôt à propos

de cadavres (Cass, 2<sup>ème</sup> civ. 17 juillet 1991 – 1<sup>er</sup> doc de la plaquette). La même question se pose quant à la conservation du sperme humain (contrat de dépôt ou contrat de gardiennage comme pour les immeubles...)

Contrat emprunté au droit romain : le contrat de dépôt est donc un contrat réel à titre gratuit emportant la garde de la chose d'autrui.

L'évolution contemporaine du contrat de dépôt se caractérise par une professionnalisation et une diversification.

- Professionnalisation : si originellement, le contrat de dépôt est gratuit (cf. article 1917 du code civil : « le dépôt proprement dit est un contrat essentiellement gratuit »), la pratique tend majoritairement aujourd'hui à effectuer des contrats de dépôts à titre onéreux auprès de dépositaires professionnels (Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 5 avril 2005 – doc 2 de la plaquette : le contrat de dépôt d'un véhicule auprès d'un garagiste, accessoire au contrat d'entreprise, est présumé à titre onéreux).
- Diversification : spécialisation progressive des contrats de dépôts

## I. Les règles communes

### A. Identification

Eléments essentiels :

- Réception de la chose mobilière d'autrui
- Sa garde
- Sa restitution

Le dépôt est bien un contrat de services et non un contrat sur une chose (différence entre bail et prêt).

- Distinction avec la vente : contrat réel contre contrat consensuel / restitution contre transfert de propriété

- Distinction du mandat ou de la location mobilière : l'obligation de garde, âme du dépôt, n'est qu'accessoire dans la location mobilière ou dans le contrat de mandat lorsque le mandataire reçoit des choses pour l'exécution de sa mission
- Contrat d'entreprise : réalisation d'une prestation avec éventuellement une obligation de garde mais là encore ce n'est qu'accessoire
- Contrat de prêt à usage : le dépositaire ne peut pas utiliser la chose

C'est un contrat à exécution *sédentaire* ou *dormant*.

Parfois, nous sommes face à des difficultés de qualification notamment au regard de **l'obligation de garde**. C'est le cas avec le contrat dit « de stationnement » (parking de véhicule ou encore mouillage à quai d'un navire) **Cass. Com 13 déc. 1982 – doc 3 plaquette**  
**Dans ce cas, ce sont les stipulations contractuelles prévues par les parties qui prédéfinissent la définition du contrat.** Si les parties ont clairement établie une obligation de garde en tant qu'obligation principale du contrat, alors la qualification de contrat de dépôt l'emporte sur la qualification de contrat de bail.

Pour la qualification d'un contrat de stationnement d'un bateau de plaisance dans un port :

- Absence d'un dépôt : CA Montpellier 21 octobre 1981
- Reconnaissance d'un dépôt : CA Montpellier 26 mars 1981

## B. Formation

Le contrat de dépôt nécessite la réunion de plusieurs conditions :

Le déposant doit être **propriétaire de la chose** (**article 1922 du code civil** : « *Le dépôt volontaire ne peut être régulièrement fait que par le propriétaire de la chose déposée, ou de son consentement exprès ou tacite* ».). à la différence du bail !

### Capacité

**Consentement** : **article 1921 du code civil**. Mais pour les dépôts particuliers, autre règles (dépôts hôteliers etc...). Ici si le consentement du déposant se traduit surtout par l'acte matériel de remise de la chose à autrui, le consentement du dépositaire peut parfois tendre à une simple tolérance ou participer à un acte de complaisance. *Quid* de la mention déclinant toute responsabilité en cas de perte ou de vol lors de la remise de la chose ? (**cas pratique**)

Le contrat de dépôt serait un contrat réel bien que la doctrine conteste cette position notamment avec le dépôt onéreux. La remise de la chose ne serait pas une condition de formation du contrat mais le premier acte d'exécution du contrat.

**Preuve du contrat** : règle de droit commun = un écrit pour > 1500 €. A défaut d'écrit, la Cour de cassation retient que le « dépôt doit être prouvé [...] soit par écrit, soit sur la déclaration de celui qui est attaqué comme dépositaire » (Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 6 fév. 1996 – doc 4 plaquette). Donc, en clair, même si on est face à un développement croissant de contrat de dépôt à titre onéreux, le législateur a maintenu la règle selon laquelle la parole du dépositaire est prédominante. Elle repose sur l'idée que le dépositaire rend un service amical et gratuit !

## C. Effets

### 1. Les obligations du dépositaire

#### a. L'obligation de garde.

Elle est définie au moyen de deux absentions.

- **Article 1930 du code civil** selon lequel « *le dépositaire ne peut se servir de la chose déposée, sans la permission expresse ou présumée du déposant* ». En cas de violation de cette obligation, engagement de la RCC + délit abus de confiance possible (article 314-1 du Code pénal).

Mais le code civil prévoit tout de même une présomption d'autorisation d'utilisation de la chose ce qui laisse au juge une marge d'appréciation.

- **Article 1931 du code civil** selon lequel le dépositaire « *ne doit point chercher à connaître quelles sont les choses qui lui ont été déposées, si elles lui ont été confiées dans un coffre fermé ou sous une enveloppe cachetée* ». Il doit donc s'obliger à être discret envers les tiers mais aussi envers lui-même.

Pour autant, la garde d'une chose peut nécessiter une **obligation positive**. Une action de faire. L'obligation de garde appartient à l'obligation plus générique d'obligation de conservation et impose au dépositaire de procéder à l'entretien de la chose ou de la préserver d'un certain nombre de risque type vol, incendie etc. Par exemple, le dépositaire du cheval gardé au haras veillera aux soins et à l'alimentation du pur-sang.

**Inexécution de l'obligation de garde.** Engagement de la RCC. Les obligations du dépositaire qui se rattachent aux obligations de ne pas faire (ne pas utiliser la chose ou ne pas la divulguer) tiennent du régime des obligations de résultat.

Pour autant, le développement d'obligations positives fait douter d'une telle analyse. Par ailleurs, l'article 1927 du code civil prévoit que « le dépositaire doit apporter, dans la garde de la chose déposée, les mêmes soins qu'il apporte dans la garde des choses qui lui appartiennent ». Ce texte plaise en faveur de la reconnaissance d'une obligation de moyen. Ainsi, l'engagement de la RCC supposerait la démonstration d'une faute. Concrètement, la Cour de cassation retient une obligation de moyen renforcée (ou obligation de résultat atténuée) : renversement de la charge de la preuve. Charge au dépositaire de prouver son absence de faute ou la force majeure.

### **b. L'obligation de restitution.**

Le dépositaire est tenu de restituer la chose. En cas de décès, cette obligation est transférée à ses héritiers.

L'article 1937 du code civil oblige le dépositaire à restituer la chose déposée à celui qui la lui a confiée indépendamment de la qualité de propriétaire ou non du déposant (article 1938 al. 1<sup>er</sup> du code civil et Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 20 juin 1995).

Il existe par ailleurs quelques règles permettant de restituer la chose à une autre personne que le déposant initial (dépôt exécuté au nom d'une autre personne ; héritiers ; personne qui a l'administration des biens du déposant en cas de dessaisissement de ces pouvoirs d'administration).

**Principe de restitution.** Article 1932 al. 1<sup>er</sup> du code civil : « le dépositaire doit rendre identiquement la chose même qu'il a reçue ». On ne peut donc restituer par équivalent (Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 29 nov 1983 – Doc 5 de la plaquette : celui qui remet des pièces fausses à une banque ne peut exiger de cette dernière la restitution de pièces vraies ou de leur valeur).

**Exception au principe.** Restitution par équivalent possible dans certains cas :

- Si la chose déposée a été enlevée par un cas de force majeure
- En cas de dépôt irrégulier, cad en cas de dépôt portant sur des choses fongibles
- En matière d'héritage

L'inexécution de l'obligation de restitution. La Cour de cassation retient formellement l'obligation de moyen (Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 24 juin 1981). Pour autant, il s'agit là encore d'une

obligation de moyen renforcée : la faute du dépositaire est présumée et il ne peut s'en exonérer qu'en démontrant son absence de faute.

Aucune disposition contractuelle ne saurait exonérer le dépositaire de l'obligation de restituer tant celle-là est l'essence du contrat de dépôt (article 1170 du code civil : « toute clause qui prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur est réputée non écrite »).

## **2. L'obligation du déposant**

Pour les dépôts à titre onéreux : obligation de payer même si la détermination du prix n'est pas une condition essentielle à la formation du contrat.

Pour les dépôts à titre gratuit : 1947 du code civil :

- Lorsque le dépositaire a effectué des dépenses pour la conservation de la chose, obligation de remboursement
- Lorsque le dépôt a occasionné des pertes au dépositaire – dommages causés aux choses ou aux personnes – le déposant est tenu d'indemniser.

Enfin, le dépositaire bénéficie d'un droit de rétention en vertu de l'article 1948 du code civil jusqu'à ce que le déposant ait effectué l'entier paiement de ce qui est dû au dépositaire en raison du dépôt.

## **D. Extinction**

La restitution de la chose déposée entraîne naturellement l'extinction du contrat de dépôt.

En présence d'un dépôt à durée déterminée, le dépositaire est lié par les termes du contrat alors que le déposant peut réclamer la chose à tout moment.

Lorsque le dépôt est à durée indéterminée, faculté de résiliation unilatérale moyennant le respect d'un délai de préavis raisonnable.

## **CORRECTION CAS PRATIQUE**

### **Sujet :**

Vous le savez, les affaires fructueuses de notre cher Hubert Bonnisseur de la Bath, l'ont considérablement enrichies. Fort de cette nouvelle richesse, Lucien ne sait plus que faire de toutes ses économies. S'il a connu des déboires en fin de semestre dernier l'amenant à se séparer de ses bijoux de famille, la S.G.E.G continue aujourd'hui de prospérer. Avec quelques « peccadilles », il rachète son héritage familial.

Cette fois-ci, ayant appris de ses erreurs, il demande à son fidèle serviteur - ce brave Slimane – de les lui garder « bien au chaud ». Ce dernier s'empresse de les déposer dans une cage à poulet de la S.G.E.G pensant légitimement que personne ne les trouverait. Un mois plus tard, Hubert souhaite récupérer ses bijoux de famille les pensant bien à l'abri. Slimane l'informe

que les bijoux de famille ont disparu. Il n'est pas dépité, il est totalement effondré d'apprendre qu'il a une nouvelle fois perdu ses bijoux de famille.

Par ailleurs, les relations étroites qu'il entretient avec la princesse Al Tarouk l'amènent fréquemment à aller et venir au sein du palais royal...Adorant plus que jamais son fidèle destrier le dromadaire, c'est à son dos qu'il rend chaque jour visite à la princesse. Habitué à laisser son « canasson » aux places dédiées à cet effet du palais, il est plus que mécontent lorsqu'il apprend que son dromadaire a disparu. Il l'avait pourtant bien accroché à l'anneau spécialement prévu à cet effet.

Furieux, il rencontre le roi Farouk qui lui propose d'en discuter autour d'un produit bien plus noble que le tabac, un narguilé. Il apprend alors que le palais s'est protégé en cas de vol ou autres événements indésirables. En effet, il a délégué la gestion du parking à la Société Officielle des Dépôts d'Outre-Mer en faisant mentionner expressément sur les tickets que « la société décline toute responsabilité en cas de perte ou vol ». Il l'ignorait. Pourtant, cette mention figure bel et bien sur les tickets qui lui sont remis à chaque entrée dans le palais.

Il fait donc appel à vos talents de juriste pour l'aider dans la résolution de ces cas.

### **CAS 1 :**

Hubert, déposant, demande à Slimane, dépositaire, de garder ses bijoux de famille. Slimane les dépose dans une cage à poulet. Jack les vole.

Dans quelles conditions la responsabilité du gardien d'une chose déposée peut-elle être engagée ?

Il convient dans un premier temps de s'intéresser à la qualification du contrat liant Hubert et Slimane (I), puis dans un second temps, de rechercher l'engagement de la responsabilité au regard des obligations des parties (II).

#### **I. La qualification du contrat**

##### **Citer :**

Article 1915 code civil : « *Le dépôt, en général, est un acte par lequel on reçoit la chose d'autrui, à la charge de la garder et de la restituer en nature* ».

Article 1917 du code civil : « *le dépôt proprement dit est un contrat essentiellement gratuit* »

Article 1918 du code civil : « *ne peut avoir pour objet que des choses mobilières* ».

##### **Expliquer :**

Le dépôt est un acte par lequel on reçoit la chose d'autrui, à la charge de la garder et de la restituer en nature.

Pour identifier un contrat de dépôt, il est nécessaire de réunir plusieurs conditions. Premièrement, il est essentiel de réceptionner la chose mobilière d'autrui, de la garder puis de la restituer.

Par principe, et historiquement, le contrat de dépôt est considéré à titre gratuit. Cela repose sur l'idée que le déposant fait confiance au dépositaire pour lui garder en sécurité un bien lui appartenant. Entre acte de complaisance et simple tolérance, le contrat de dépôt s'inscrit dans une logique qui lui est propre et qui connaît de nombreux régimes particuliers.

Pour autant, le dépôt est bien un contrat de service et non un contrat sur une chose à la différence du bail ou du prêt. De la même manière, le dépôt se distingue de la vente en ce qu'il est « le plus réel des contrats réels » impliquant nécessairement une restitution là où la vente est un contrat consensuel entraînant un transfert de propriété. Par ailleurs, l'obligation de garde étant l'âme même du contrat de dépôt, elle n'apparaît que comme accessoire dans la location mobilière ou dans le contrat d'entreprise qui suppose une prestation.

### **Appliquer :**

Hubert est bien le propriétaire, à nouveau, de ses bijoux de famille. Le contrat qu'il noue avec Slimane porte nécessairement sur une chose mobilière que sont les bijoux de famille.

Par ailleurs, il demande bien à Slimane de les « garder » en sécurité afin qu'il puisse les récupérer plus tard. Donc Slimane réceptionne bien la chose d'autrui à savoir les bijoux.

Pèse également sur Slimane une obligation de garde dans l'attente de la restitution des bijoux.

Le cas ne précise pas si une somme d'argent est échangée pour l'exécution du contrat. Il est donc supposé que c'est à titre gratuit que Slimane accepte de rendre service à Hubert.

En conclusion, nous sommes bien face à un contrat de dépôt à titre gratuit entre Hubert et Slimane.

## **II. Les obligations découlant du contrat de dépôt**

### **Citer :**

Article 1921 du code civil : « *Le dépôt volontaire se forme par le consentement réciproque de la personne qui fait le dépôt et de celle qui le reçoit* ».

Article 1922 du code civil : « *Le dépôt volontaire ne peut être régulièrement fait que par le propriétaire de la chose déposée, ou de son consentement exprès ou tacite* »

Article 1930 du code civil : « *le dépositaire ne peut se servir de la chose déposée, sans la permission expresse ou présumée du déposant* ».

Article 1931 du code civil : « *le dépositaire ne doit point chercher à connaître quelles sont les choses qui lui ont été déposées, si elles lui ont été confiées dans un coffre fermé ou sous une enveloppe cachetée* »

Article 1932 du code civil : « *Le dépositaire doit rendre identiquement la chose même qu'il a reçue* ».

Article 1937 du code civil : « *Le dépositaire ne doit restituer la chose déposée qu'à celui qui la lui a confiée, ou à celui au nom duquel le dépôt a été fait, ou à celui qui a été indiqué pour le recevoir* ».

Article 1938 du code civil : « *Il ne peut pas exiger de celui qui a fait le dépôt, la preuve qu'il était propriétaire de la chose déposée. Néanmoins, s'il découvre que la chose a été volée, et quel en est le véritable propriétaire, il doit dénoncer à celui-ci le dépôt qui lui a été fait avec sommation de le réclamer dans un délai déterminé et suffisant. Si celui auquel la dénonciation a été faite néglige de réclamer le dépôt, le dépositaire est valablement déchargé par la tradition qu'il en fait à celui duquel il l'a reçu* ».

### **Expliquer :**

Face un contrat de dépôt, le dépositaire est tenu de certaines obligations : l'obligation de garde et celle de restitution.

Pour la première, elle implique majoritairement une abstention de la part du dépositaire. C'est-à-dire qu'il ne doit pas, en principe, ni se servir de la chose déposée, ni chercher à savoir ce qu'est la chose déposée lorsqu'elle l'a été de manière cachée.

L'obligation de garde appartient à l'obligation plus générique d'obligation de conservation et impose au dépositaire de procéder à l'entretien de la chose ou de la préserver d'un certain nombre de risque type vol, incendie etc.

Face à une inexécution de cette obligation, la RCC du dépositaire peut éventuellement être recherchée. Les obligations du dépositaire qui se rattachent aux obligations de ne pas faire (ne pas utiliser la chose ou ne pas la divulguer) tiennent du régime des obligations de résultat.

Pour autant, le développement d'obligations positives fait douter d'une telle analyse. Par ailleurs, l'article 1927 du code civil prévoit que « le dépositaire doit apporter, dans la garde de la chose déposée, les mêmes soins qu'il apporte dans la garde des choses qui lui appartiennent ». Ce texte plaide en faveur de la reconnaissance d'une obligation de moyen. Ainsi, l'engagement de la RCC supposerait la démonstration d'une faute.

Concrètement, la Cour de cassation retient une obligation de moyen renforcée (ou obligation de résultat atténuée) : renversement de la charge de la preuve. Charge au dépositaire de prouver son absence de faute ou un cas de force majeure.

Mais sachant que le dépositaire doit apporter dans la garde de la chose déposée, les mêmes soins qu'il apporte dans la garde des choses qui lui appartiennent, il doit répondre également d'une obligation de restitution.

Le dépositaire doit ainsi restituer la chose déposée à celui qui la lui a confiée indépendamment de la qualité de propriétaire ou non du déposant (article 1938 al. 1<sup>er</sup> du code civil et Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 20 juin 1995).

### **Appliquer :**

Hubert, déposant, charge Slimane, dépositaire, de garder ses bijoux de famille en toute sécurité et contracte un contrat de dépôt. Dès lors, comme nous l'avons vu précédemment, le dépositaire est soumis à une obligation de garde. Or, il appert que les bijoux de famille d'Hubert ont disparu. Cela caractérise en soit un manquement à l'obligation de garde pesant sur Slimane qui aurait dû ensuite les restituer à Hubert mais également un manquement à son obligation de restitution

L'obligation de garde relevant d'une obligation de moyen renforcée, charge à Slimane de prouver qu'il n'a pas commis de faute. Ici, il sera compliqué pour Slimane de prouver qu'il a bien conservé les bijoux de famille d'Hubert en toute sécurité. Charge à lui d'indemniser Hubert car sa responsabilité sera engagée et se résoudra en dommages et intérêts.

### **CAS 2 :**

Hubert, gare son dromadaire sur une place de stationnement dédiée du palais du roi Farouk. A son retour, le dromadaire est introuvable. La société gérant le parking décline toute responsabilité en cas de perte ou de vol.

Dans quelles mesures peut-on restreindre l'obligation de garde dans un contrat de stationnement ?

Tout l'intérêt réside ici dans la qualification du contrat de stationnement et dans l'opposabilité de la clause exclusive de responsabilité

## **I. La qualification du contrat**

### **Citer :**

Articles relatifs au dépôt : articles 1921 et suivants du code civil

Articles relatifs au prêt : articles 1874 et suivants du code civil

Articles relatifs au bail : articles 1708 et suivants du code civil

### **Expliquer :**

Les contrats de stationnement font l'objet de vives discussions jurisprudentielles. Tantôt reconnaissant un contrat de dépôt, tantôt un contrat de bail, voire même parfois un contrat de prêt.

La qualification du contrat va principalement résider dans les obligations faites aux parties et dans les clauses insérées dans le contrat.

Il convient donc d'aller rechercher si eu égard à la nature de l'activité exercée, la société s'est engagée à assurer la garde et la conservation des véhicules et à restituer ceux-ci aux propriétaires dans l'état où ils lui avaient remis (**Cass, civ 3<sup>ème</sup> 26 octobre 1977**).

Par ailleurs, la Cour de cassation a eu l'occasion de préciser que l'organisation du parc à voitures d'un aéroport constituait une mesure de police et que son utilisation, qui faisait l'objet de textes réglementaires et qui précisaient notamment que le droit de l'utilisateur, en contrepartie de sa redevance, était un simple droit de redevance qui rémunérait uniquement le droit pour l'utilisateur d'occuper privativement et à titre temporaire le domaine public, sans obligations de gardiennage ni de surveillance à la charge de l'aéroport (**Cass, 1<sup>ère</sup> civ, 10 mars 1981 dit arrêt aéroport de Paris**).

De plus, en fonction de la clause insérée dans le contrat, la nature même du contrat peut s'en trouver changée. La nature du contrat va également dépendre de la volonté des parties dans l'importance faite à l'obligation de garde dans le contrat. Il convient donc d'étudier successivement le contrat de bail, de prêt et de dépôt (B). Pour autant, il conviendra d'abord de s'intéresser au sort réservé à la clause limitant la responsabilité de la SODOM (A).

## **A. La clause limitative de responsabilité**

### **Expliquer :**

On le sait, en matière commerciale, les clauses exclusives de responsabilité sont considérées comme des clauses abusives et sont frappées de nullité (affaires *Chronopost and Co.*)

Pour autant, une clause limitative de responsabilité peut trouver à s'appliquer dans certains cas.

Par exemple, la mention « les usagers circulent et stationnent à leurs risques et périls, l'utilisation du présent ticket donne droit au stationnement du véhicule mais ne constitue nullement un droit de garde et de dépôt du véhicule, de ses accessoires et des objets laissés à l'intérieur » est tout à fait valable juridiquement (cf. Cass. 1 ère civ. 10 mai 1981 : aéroport de Paris précité). Autrement dit, la précision apportée qu'il n'est pas assuré la surveillance du véhicule stationné est juridiquement imaginable.

Pour rappel, est considérée comme professionnel toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui agit à des fins entrant dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, y compris lorsqu'elle agit au nom ou pour le compte d'un autre professionnel.

Est considérée comme consommateur, toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole. (Article liminaire code de la consommation)

### **Appliquer :**

En l'espèce, Hubert vient à titre privé régulièrement au sein du palais afin de passer du temps avec son amante. On ne peut en aucun cas argumenter en faveur d'une visite à titre professionnel.

Par ailleurs, en tant que visiteur régulier du palais, il aurait dû avoir connaissance de la clause limitative de responsabilité affichée au dos de chaque ticket du palais.

La Société privée quant à elle peut être effectivement qualifiée de professionnelle en ce sens qu'elle agit dans le cadre de son activité professionnelle.

Nous sommes donc bien face à une relation entre un professionnel et un consommateur. Cette clause doit être étudiée à l'aune des règles relatives aux clauses abusives dans la relation professionnel-consommateur. Ici, il est très vraisemblable que la clause soit considérée comme abusive en ce qu'elle prévoit purement et simplement que la société ne pourra pas voir sa responsabilité engagée.

Pour autant, si la clause est considérée comme abusive, la question de la survivance du contrat se pose tout de même.

Dès lors, il convient de s'intéresser à quelle est la nature du contrat passé entre la SODOM et Hubert !

## **B. Les différents contrats envisageables**

Il convient de s'intéresser successivement au contrat de prêt (1), de bail (2) puis de dépôt(3).

### **1. Le contrat de prêt**

Dans un contrat de prêt, il n'y a pas d'obligation essentielle dans le contrat de surveillance ou de garde. Dès lors, il n'y a pas non plus de restitution entendu aussi strictement que dans le contrat de dépôt.

En effet, si le contrat de prêt suppose la réunion de trois éléments (l'usage, la restitution et la gratuité), on se rend bien compte que dans le cas présent, l'usage de la chose déposée n'est absolument pas quelque chose de prévu par les parties. Dès lors, si un des éléments essentiels à la reconnaissance du contrat de prêt est manquant, on ne peut qu'écarter ce type de contrat.

### **2. Le contrat de louage**

Trois éléments :

- Une chose
- Un prix
- Une durée

En l'espèce, les trois éléments peuvent apparaître comme réunis.

Dès lors, il faut s'intéresser aux obligations des parties au contrat de bail.

Pour le bailleur, il y en a trois :

- Délivrance
- Entretien
- Jouissance paisible de la chose

Si les deux premières obligations faites au bailleur ne posent pas de difficultés particulières, c'est éventuellement dans la troisième que réside la solution. En effet, le bailleur doit assurer et garantir la jouissance paisible de la chose. A ce titre, il est tenu de la garantie des vices-

cachés qui ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce. Mais surtout, il est tenu de garantir au preneur les troubles de fait ou de droit.

Charge donc au preneur (Hubert) de prouver que le bailleur a manqué à son obligation de garantie d'éviction pour des troubles de fait provenant de tiers ? Or, on le sait, l'article 1725 du code civil n'impose pas la garantie d'éviction pour des troubles de fait provenant de tiers au bailleur. Charge au preneur de s'en retourner vers les tiers.

*In fine*, il apparaît complexe ici de démontrer un tel défaut dans la jouissance paisible de la chose. Il convient donc de s'en retourner vers le contrat de dépôt.

### **3. Le contrat de dépôt**

Les éléments constitutifs d'un contrat de dépôt sont bien présents :

- Une chose mobilière d'autrui
- La réception
- Une garde
- Une restitution

Dès lors, l'obligation de garde s'impose au contrat et plus largement l'obligation de conservation précédemment présentée.

Cas 1 pour plus de développement sur le contrat de dépôt.

En conclusion, la qualification du contrat est bien celle de contrat de dépôt. Malgré la présence d'une clause démontrée comme abusive, l'application du régime relatif aux contrats de dépôt tend à démontrer largement un manquement dans l'obligation de garde de la Société. Dès lors, la RCC de la SODOM pourra être engagée.

