

LETTRE D'INFORMATION DECEMBRE 2009

BAIL COMMERCIAL

L'obligation du bailleur relative à l'obligation d'entretien et de réparations des locaux loués est habituellement restreinte par la convention aux "grosses réparations et au clos et au couvert".

De sorte que le locataire doit supporter la plupart des travaux de mise aux normes et d'équipement même sur la partie des locaux affectée à l'habitation.

Ce principe est désormais remis en cause.

La 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation a en effet décidé par un arrêt du 14 octobre 2009 que le bailleur était tenu de procéder aux travaux nécessaires pour permettre au logement inclus dans un bail commercial de répondre aux normes de salubrité déterminés par la loi dite SRU du 13 décembre 2000 et par l'article 3 du Décret du 30 janvier 2002.

Il y a donc tout lieu de penser que les locataires vont s'emparer de cette jurisprudence pour exiger de leur bailleur la prise en charge de ces travaux.

CREDIT ET CONSOMMATION

Une décision de la Chambre Commerciale (du 20 octobre 2009) et deux décisions de la 1^{ère} Chambre Civile (du 23 novembre 2009) de la Cour de Cassation permettent de mieux cerner les contours du "*devoir de mise en garde*" de l'établissement financier à l'égard de l'emprunteur et de la caution.

- En premier lieu, la banque n'est pas tenue à formaliser une mise en garde dès lors que le prêt était adapté aux capacités financières de l'emprunteur.
- En second lieu, lorsqu'il s'agit d'un emprunteur "non averti", le banquier doit vérifier les capacités financières de l'emprunteur et le risque d'endettement né de l'octroi du crédit.

A défaut, le prêteur engage sa responsabilité et s'expose à des dommages et intérêts.

- Enfin, le préjudice pour la caution "non avertie" du défaut de mise en garde ne correspond pas nécessairement au montant de son engagement mais s'analyse comme une perte de chance de ne pas contracter.

.../...

VENTE D'ANIMAUX DOMESTIQUES : LA GARANTIE DES VICES

Dans un arrêt du 5 février 2009 (n° 08-10345), la 1^{ère} Chambre Civile de la Cour de Cassation rappelle que l'action en garantie n'est ouverte que pour les vices rédhibitoires prévus par le code rural.

C'est l'application rigoureuse des articles L 213-1, R 213-1 et R 213-2 de ce code.

Il en résulte que les maladies ou défauts non visés ne sont pas garantis, sauf dans trois hypothèses, savoir :

- le dol (qui ouvre droit à dommages et intérêts),
- la convention contraire qui peut aménager la garantie mais dont l'existence doit être prouvée,
- la vente conclue entre un acquéreur consommateur et un vendeur professionnel qui est régie par les articles L 211-1 et suivants du code de la consommation.

Rappelons qu'en outre l'action régie par le code rural est enfermée dans des délais extrêmement brefs et soumise à un formalisme sévère, le tout rendant le recours... illusoire.

MALADIE ET RUPTURE DU CONTRAT DE TRAVAIL

La jurisprudence admet qu'un employeur puisse rompre le contrat de travail d'un salarié absent pour maladie, non pas à raison de sa maladie mais compte tenu des perturbations que les absences du salarié provoquent dans le fonctionnement normal de l'entreprise, rendant ainsi nécessaire son remplacement définitif.

La Cour de Cassation dans un arrêt du 16 septembre 2009 (n° 08-41879) censure une cour d'appel qui s'était satisfaite de la motivation de la lettre de rupture sans constater qu'à une époque proche du licenciement un contrat de travail à durée déterminée avait effectivement été conclu avec le remplaçant. La sanction est la nullité du licenciement.

ACCIDENT MORTEL DU TRAVAIL : LE PREJUDICE MORAL DES PROCHES

La Cour de Cassation décide par un arrêt du 17 septembre 2009 (n° 08-16484) que les ascendants ou descendants d'une victime d'un accident mortel du travail, qui n'ont pas droit à une rente par application du code de la sécurité sociale, peuvent solliciter l'indemnisation de leur préjudice moral "selon les règles du droit commun".
