



Société certifiée BVQI ISO 9001 version 2008



QUALICONSULT

PARTENARIAT NATIONAL

Contrat de partenariat avec QUALIGROUP (QUALICONSULT: contrôle technique construction, Qualiconsult Sécurité : sécurité et protection de la santé, Qualiconsult Exploitation : contrôles et vérifications techniques et réglementaires, Qualiconsult Immobilier : diagnostic immobilier)

NOTE JURIDIQUE SPECIAL ASCENSEURS N°1 :

Cour de cassation, Chambre civile 3, 1 avril 2009, N° de pourvoi : 08-10.070

LA COUR,

Sur le premier moyen :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Reims, 24 octobre 2007), que Mme X..., locataire de la société Mon Logis, a fait une chute en raison d'une différence de plusieurs centimètres entre le niveau d'arrêt de la porte d'entrée de l'ascenseur qu'elle s'apprêtait à emprunter et celui du rez-de-chaussée ; qu'elle a assigné la bailleuse, propriétaire de l'immeuble, en réparation de son préjudice ; que cette dernière a appelé en garantie la société Otis, chargée d'un contrat de maintenance et d'entretien complet de l'ascenseur ;

Attendu que la société Mon Logis fait grief à l'arrêt de la condamner à réparer le préjudice de la locataire alors, selon le moyen, que le bailleur n'est tenu qu'à une obligation de sécurité de moyen envers le locataire ; qu'en faisant peser sur le bailleur une obligation de résultat, et en se dispensant de rechercher, pour retenir sa responsabilité, si ce dernier avait commis une faute dans l'exécution de ses obligations, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

Mais attendu 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 ; qu'ayant retenu, à bon droit, que la victime n'avait pas à prouver que le bailleur n'avait pas fait le nécessaire pour l'entretien de l'ascenseur mais à démontrer que l'appareil présentait un dysfonctionnement à l'origine de son préjudice, la cour d'appel, qui a constaté que la chute de Mme X... résultait de l'existence d'un décalage entre le seuil de l'ascenseur et celui de l'entrée, et relevé qu'aucune faute exonératoire de responsabilité ne pouvait être imputée à la locataire, en a exactement déduit que la bailleuse était tenue de garantir celle-ci de son préjudice et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais, sur le second moyen :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour débouter la société Mon Logis de son appel en garantie dirigé contre la société Otis, l'arrêt retient qu'aucune pièce n'est produite démontrant antérieurement à l'accident des doléances du bailleur concernant une mauvaise exécution de ses obligations de maintenance et d'entretien par la société Otis, que la dernière intervention de celle-ci, avant l'accident de Mme X..., concernait un problème de contact en haut de gaine qui avait immobilisé la cabine et qui constituait une anomalie sans aucun lien avec l'existence d'un éventuel dénivelé de l'ascenseur, dû pour sa part, à un glissement de l'aimant

BE COFEX

Siège social : ☒ 5-7 Place des Lauriers Roses - 13010 Marseille

☎ Tél : 04.91.45.03.25 ☎ Fax : 04.91.45.51.90

Agence Midi Pyrénées : Le Bourg Durenque - 12170 REQUISTA Tél. : 05.65.46.52.34

Site : <http://www.cofex.fr> - e - mail : info@cofex.fr

SARL au capital de 38113 Euros - SIRET : 39915024200010 - APE : 294C - N°TVA : FR 94 399 150 242



Siège

De convention expresse, l'attribution de juridiction est faite au Tribunal de Commerce de Marseille (13), même en cas d'appel en garantie ou de pluralité de parties en cause ou de clause contraire de la partie cocontractante

d'arrêt du rez-de-chaussée d'environ 6 cm vers le bas, que l'accident n'a donné lieu à aucune investigation contradictoire, les allégations de la société Mon Logis, non étayées par un technicien, tendant à considérer le dénivelé litigieux comme en relation directe avec l'intervention en raison de sa manifestation quelques jours après, ne présentent aucune valeur probante, que bien que le dénivelé ait été constaté par d'autres usagers de l'ascenseur, la société Mon Logis ne justifie en aucune façon avoir alerté la société Otis, avant que ne survienne l'accident de Mme X..., que faute de rapporter la preuve d'une carence fautive de la société Otis, cette dernière doit être mise hors de cause ;

Qu'en statuant ainsi, alors que celui qui est chargé de la maintenance et de l'entretien complet d'un ascenseur est tenu d'une obligation de résultat en ce qui concerne la sécurité, la cour d'appel, qui n'a pas relevé que le dysfonctionnement de l'ascenseur était dû à une cause extérieure à l'appareil, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE et ANNULE, mais seulement en ce qu'il a mis la société Otis hors de cause, l'arrêt rendu le 24 octobre 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Reims ; remet, en conséquence, sur ce point la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris ;

Condamne la société Otis et la société Mon Logis, ensemble, aux dépens (...).

L'intérêt de l'arrêt

Cet arrêt présente un intérêt éminemment pratique pour les organismes gestionnaires d'établissements et de services sociaux et médico-sociaux.

D'une part, sous réserve qu'une analogie puisse être opérée entre la relation locataire-propriétaire et le lien contractuel entre personne accueillie et organisme gestionnaire, il faut constater que l'établissement est débiteur, à l'égard de l'utilisateur, d'une obligation de sécurité de résultat en matière d'ascenseur. Sur ce point, la position du juge suprême est très claire puisque l'arrêt exclut que le locataire doive démontrer une faute du locataire ; le seul fait de l'existence d'un seuil entre le niveau de la porte et celui de l'appareil suffit à provoquer un engagement de responsabilité. Il faut d'ailleurs remarquer que, dans cet attendu, la Haute juridiction n'envisage comme cause exonératoire de responsabilité que la faute de la victime, ce qui laisse présager qu'elle refuserait sans doute de donner suite à une défense de l'organisme gestionnaire fondée sur la force majeure : la condition d'extériorité ne pourrait être satisfaite.

D'autre part, les organismes gestionnaires savent désormais que dans la mesure où leur prestataire est chargé par contrat de l'ensemble des opérations d'entretien et de maintenance, alors s'opère un transfert de responsabilité. Il faut insister ici sur la nécessité d'une "délégation" totale des tâches d'entretien et de maintenance et il faut prévoir que les opérateurs du marché seront sans doute tentés de proposer aux établissements de nouvelles rédactions contractuelles qui auront pour objet de faire échec à cette jurisprudence.

Plus largement, cet arrêt offre aux organismes gestionnaires un éclairage intéressant dans la mesure où, en plus des ascenseurs, d'autres matériels (ex. : barrières ou portes automatiques) sont souvent employés dans les établissements, qui sont soumis aux mêmes exigences de contrôle périodique et qui bénéficient des mêmes contrats d'entretien et de maintenance. Cette affaire d'ascenseur préfigure donc peut-être un régime de responsabilité propre à tous ces équipements.

Enfin, en cette période de campagne budgétaire, voilà un argument supplémentaire qui devrait permettre de justifier la nécessité de percevoir les crédits nécessaires à l'entretien et à la maintenance complets de ces matériels.

FAIT A MARSEILLE LE 13 juin 2011

L.HAON