

## Les parties au contrat et les tiers

Par **Mato0**, le **02/12/2010** à **00:01**

Bonjour,

Lundi 6 décembre j'ai une colle de td de droit des obligations. Mon maître de conférence est un sadique et préfère nous donner le sujet à l'avance. Cependant, c'est un véritable casse-tête. Je sollicite donc vos conseils! Je dois faire une argumentation (sorte de plaidoirie) à partir d'un cas donné.

En l'espèce, un bailleur Y consent à un locataire X un bail commercial pour la vente de produits irlandais "du terroir". Une clause d'exclusivité est stipulée au profit de X. Néanmoins, un second locataire Z, ayant le même bailleur, s'installe sur le trottoir d'en face et vend le même type de marchandises, comme son propre contrat l'y autorise. Le premier locataire X demande au bailleur de faire cesser l'activité du second locataire Z.

Je dois préparer la défense de M.X. Ce qui inclut textes, jurisprudences, doctrines. Les faits ne sont pas à prendre en compte.

J'ai essayé de considérer tout d'abord le premier locataire (X) comme partie au contrat et le second locataire (Y) comme un tiers. Or pour que le locataire X puisse opposer les droits nés de son contrat à un tiers il faut qu'il s'agisse de droits réels et non personnels. Or le contrat de bail avec sa clause d'exclusivité est un droit personnel et non réel.

Est-ce le contrat de bail ou la clause d'exclusivité le droit personnel?

Deuxièmement, s'agit-il vraiment d'une clause d'exclusivité puisqu'aucune définition de celle-ci ne correspond à l'obligation du bailleur. Ne serait-ce pas une clause de non-concurrence? Peut-on invoquer une requalification des termes du contrat?

Et enfin, je suis partie dans le raisonnement inverse. Si on considère X non plus comme une partie au contrat mais comme un tiers intéressé (et non un *penitus extranei*) et Y comme partie au contrat avec le bailleur. Et c'est là que la difficulté arrive. Comment réussir à démontrer que X en tant que tiers peut invoquer la faute délictuelle en lieu et place de la faute contractuelle vu qu'il n'est pas partie au contrat?

Merci d'avance pour votre aide, c'est vraiment urgent!!!

Par **Camille**, le **02/12/2010** à **09:06**

Bonjour,  
Et cette fameuse "clause d'exclusivité au profit du locataire", elle est stipulée par le bailleur comment exactement ?  
Je ne vois pas trop comment on peut résoudre ce cas sans l'avoir sous les yeux.

Par **Mato0**, le **02/12/2010** à **09:22**

J'aimerais bien pouvoir fournir plus d'information cependant mon professeur ne nous a donné que ça. Ça commence donc au paragraphe "en l'espèce" et finit à "second locataire Z"

Par **lisalvetat**, le **02/12/2010** à **14:18**

:)

Je suis aussi en L2 à Aix, j'ai le même sujet, et je galère tout autant que toi !! Image not found or type unknown

Par **alex83**, le **02/12/2010** à **16:06**

Bonjour,

Je soupçonne la jurisprudence de recueillir nombreux cas plus ou moins similaires aux faits présentés [i:2hzp1kl9]supra[/i:2hzp1kl9].

Le souci est qu'il manque clairement quelques précisions (notamment sur la clause) pour ne pas s'adonner qu'à de (vaines) supputations.

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJur ... &fastPos=1>

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJur ... &fastPos=4>

[quote:2hzp1kl9]Le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage[/quote:2hzp1kl9]

Il faudra sans doute se pencher sur le terrain de la responsabilité délictuelle du second preneur ou du bailleur...