

SEANCE II – LE BAIL (2)

➤ Arrêts

❖ La circulation du bail

- Cass. Soc. 12 novembre 1954 : D. 1955, 22.
- Cass. Civ. 3^{ème}, 29 septembre 1999 : CCC, 2000, n° 19, Obs. Leveneur.,
- Ass. Plèn, 6 décembre 2004, n° 03-10.713

❖ L'extinction du bail

- Cass. Civ. 3^{ème}, 28 février 1990 : Bull. Civ. III n° 64.
- Cass. Civ. 3^{ème}, 8 janvier 1997 : Bull. Civ. III n° 8.
- Cass. Civ. 3^{ème} 6 mars 2013, n°12-12-200

➤ Travail à réaliser :

Commentez l'arrêt suivant : ● Cass. Civ. 3^{ème} 14 janvier 2016, n°14-23.621

ET

Réalisez le cas pratique en fin de plaquette

➤ **Arrêts**

❖ **La circulation du bail**

- **Cass. Soc. 12 novembre 1954**

Sur le moyen unique :

Attendu que Duzon ayant été débouté de l'action qu'il a intentée à l'effet de faire prononcer la nullité d'une cession de bail opérée au profit de Rocher, reproche à l'arrêt attaqué (Poitiers, 30 janv. 1951) d'avoir refusé de reconnaître que cette cession était nulle faute de prix et qu'en tous cas, elle constituait une donation que son mandataire Manesse n'avait pas pouvoir de consentir ;

Mais attendu, sur la première branche, que la cour de Poitiers a décidé à bon droit que la cession de bail est un contrat d'une nature particulière, comportant cession de créance au profit du cessionnaire mais aussi transfert à la charge de celui-ci de l'obligation de payer le loyer et d'exécuter les conditions de la location ; qu'une telle convention n'est pas assimilable à une vente et ne comporte pas nécessairement stipulation d'un prix ;

Attendu, en outre, que la cour relève qu'en l'espèce, si aucun prix ne figure à l'acte authentique dressé le 27 nov. 1940, une somme de 200 000 francs a été cependant remise à Manesse, mandataire infidèle de Duzon, qui se l'est appropriée ;

Attendu, sur la deuxième branche, qu'il résulte des constatations souveraines de la décision attaquée, que l'accord de volonté sur la cession de bail s'est réalisé à la suite d'une correspondance échangée entre les parties et ressort notamment de deux lettres en date des 10 mai et 19 oct. 1940 ; que le constat était donc parfait avant la rédaction de l'acte destiné à lui donner forme régulière ;

Attendu que l'arrêt entrepris a pu, sans aucunement violer les dispositions des art. 1988 et 1989 c. civ., décider que le soin de faire dresser cet instrumentum constatant une cession de bail consentie à Rocher aussi bien dans l'intérêt du commerce de Duzon que dans celui de Rocher, ne constituait en réalité qu'un simple acte d'administration et rentrait dans les pouvoirs conférés à Manesse par le mandat général que lui avait donné Duzon de faire toutes opérations commerciales tant pour son compte personnel que pour celui de la société à responsabilité limitée dont il était le gérant ; d'où il suit qu'aucun des griefs articulés n'est fondé et ne peut être retenu ;

Par ces motifs, rejette.

- **Cass. Civ. 3^{ème}, 29 septembre 1999, n°97-22129**

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1743 du Code civil, ensemble l'article 684 du Code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 septembre 1997), que la société Bataille Scalbert investissement, déclarée adjudicataire par décision de justice du 21 septembre 1995, d'un

logement appartenant à la société Express secrétariat, a assigné en expulsion la locataire, Mme Blumental ;

Attendu que pour annuler le bail, l'arrêt retient que le contrat n'a pas date certaine, qu'il n'est pas prouvé qu'il soit antérieur au commandement ayant déclenché les poursuites et qu'il est préjudiciable aux intérêts de l'adjudicataire ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la société Bataille Scalbert investissement avait connaissance de ce bail avant l'adjudication, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a dit que Mme Blumental ne bénéficiait pas d'un droit de substitution du locataire à l'acquéreur, l'arrêt rendu le 24 septembre 1997, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, quant à ce, 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 Versailles.

- **Ass. Plèn, 6 décembre 2004, n° 03-10.713**

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, siégeant en ASSEMBLEE PLENIERE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 10 décembre 2002), rendu sur renvoi après cassation (COM., 26 octobre 1999, Bull., IV, n° 184), que, par acte du 14 septembre 1988, la société compagnie Assurances générales de France (compagnie AGF) a donné en location un appartement à M. X... pour une durée de six ans à effet du 1er octobre 1988 ; que, par acte du 31 août 1988, la société Sofal, aux droits de laquelle vient la société Archon Group France, anciennement dénommée WHBL 7 (société WHBL 7), s'est rendue caution solidaire du locataire pour le paiement de loyers ; que le 30 juin 1992, la compagnie AGF a vendu l'immeuble à la société Financière et Immobilière Marcel Dassault (société FIMD), aux droits de laquelle vient la société Groupe industriel Marcel Dassault ; que les loyers de décembre 1992 et d'octobre 1993 à mai 1994 étant restés impayés, la société FIMD a dénoncé la vente à la caution qui, invoquant l'extinction de son engagement par changement de créancier, l'a assignée en opposition au commandement de payer ces loyers ;

Attendu que la société WHBL 7 fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors, selon le moyen :

1) que la société WHBL 7 avait, dans l'acte de cautionnement du 31 août 1988, donné sa caution au profit de la seule société AGF ; qu'en énonçant que même si le nom du bailleur, société AGF, était bien sûr précisé dans l'acte de caution dans la mesure où le bail lui-même allait être souscrit quelques jours plus tard, il est néanmoins patent que la caution s'engageait bien pour une obligation pesant sur le locataire débiteur, et que la personne du bailleur lui était, dans ces conditions et logiquement indifférente, la cour d'appel a dénaturé l'acte de cautionnement et violé l'article 1134 du Code civil ;

2) qu'à défaut de manifestation de volonté de la part de la caution de s'engager envers le nouveau bailleur, acquéreur de l'immeuble loué, le cautionnement souscrit au profit du premier bailleur ne peut être étendu en faveur du second bailleur ; qu'en retenant, pour condamner la société WHBL 7 au paiement d'une certaine somme au nouveau bailleur, que la créance de loyers et ses accessoires et particulièrement le bénéfice du cautionnement étaient transmis au nouveau bailleur, que les limites du cautionnement de la banque ne portaient pas sur la personne du créancier qui était sans influence sur l'engagement de la caution et que la société WHBL 7 n'avait avant le début de la procédure judiciaire, aucunement discuté le principe de son obligation comme caution, cependant qu'à défaut de manifestation de volonté de la part de la société WHBL 7 envers la société Groupe Marcel Dassault , le cautionnement souscrit au profit de la compagnie AGF ne pouvait être étendu en faveur de la société Groupe Marcel Dassault , la cour d'appel a violé les articles 2011 et 2015 du Code civil ;

3) que l'article 1743 du Code civil a pour seul effet de rendre le bail opposable au cessionnaire de l'immeuble loué et qu'il n'entraîne pas de plein droit transport du bénéfice de la caution au cédant ; que si selon l'article 1692 du Code civil, la vente ou la cession d'une créance comprend les accessoires de la créance tels que la caution, cette disposition s'applique au transport des créances et autres droits incorporels ; qu'il n'y a eu entre la compagnie AGF et la société FIMD aucune cession de créance, mais une vente d'immeuble, laquelle n'entraîne pas cession de contrat de bail avec transmission de ses accessoires, mais seulement opposabilité du bail à l'acquéreur de la chose louée ; qu'en l'appliquant néanmoins à un tel contrat, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 1692 du Code civil, ensemble l'article 1743 du même Code ;

4) que le cautionnement ne se présume point et que la caution du paiement des loyers est donnée en considération notamment de la personne du bailleur, de telle sorte qu'en cas de vente de l'immeuble, son bénéfice n'est pas de plein droit transféré au cessionnaire sans l'accord de la caution ; qu'en considérant cependant que la relation contractuelle née de la caution donnée par la société Sofal à la compagnie AGF, bailleuse, en garantie des loyers dus par M. X... , s'était poursuivie de plein droit dans les mêmes conditions avec la société FIMD, acquéreur de l'immeuble loué, la cour d'appel a violé les articles 1692 et 2015 du Code civil ;

5) que le cautionnement ne se présume point ; qu'en retenant que la société FIMD fait observer que dans ses lettres des 2 février et 10 mars 1994, soit avant le début de la procédure judiciaire, la société Sofal n'a aucunement discuté le principe de son obligation comme caution mais a fait valoir des arguments chiffrés sur son étendue, en exposant qu'un "parking" avait été loué après le bail initial et en protestant à propos d'une pénalité contractuelle de 10 %, éléments dont elle expliquait qu'ils n'étaient pas visés dans son engagement de caution d'origine, qu'il s'en déduit effectivement que la société Sofal s'estimait alors engagée à titre de caution et que cette attitude et cet engagement sont conformes aux développements ci-dessus, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que la société Sofal avait expressément reconnu qu'elle s'était engagée envers la société FIMD, s'est déterminée par des motifs inopérants et n'a pas légalement justifié sa décision au regard des exigences de l'article 2015 du Code civil ;

Mais attendu qu'en cas de vente de l'immeuble donné à bail, le cautionnement garantissant le paiement des loyers est, sauf stipulation contraire, transmis de plein droit au nouveau propriétaire en tant qu'accessoire de la créance de loyers cédée à l'acquéreur par l'effet combiné de l'article 1743 et des articles 1692, 2013 et 2015 du Code civil ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

❖ **L'extinction du bail**

- **Cass. Civ. 3^{ème}, 28 février 1990, n°88-14.334**

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1315 du Code civil, ensemble l'article 1730 du même Code ;

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Rouen, 18 décembre 1987), statuant en dernier ressort, que l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC) de la Seine-Maritime, propriétaire d'un appartement, l'a donné en location à Mlle Lecoester ; que celle-ci ayant donné congé, l'OPAC lui a réclamé le paiement de réparations locatives ;

Attendu que, pour débouter l'OPAC de cette demande, le jugement retient que l'état des lieux d'entrée ne comportant aucun poste détaillé, il n'est pas possible d'établir une comparaison entre cet état inexistant et celui établi au départ de la locataire et d'où ressortent les désordres mis à la charge de celle-ci, et qu'il appartient à l'OPAC de faire la preuve de dégradations distinctes de l'usure normale des lieux, occupés pendant plus de cinq ans par Mlle Lecoester ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, sauf en ce qui concerne la moquette, les lieux n'avaient fait l'objet d'aucune observation à l'entrée de la locataire et que celle-ci devait les restituer dans un état n'appelant pas davantage d'observations, sauf à démontrer que les désordres constatés à son départ étaient dus à la vétusté, le tribunal a inversé la charge de la preuve et violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 18 décembre 1987, entre les parties, par le tribunal d'instance de Rouen ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'instance d'Evreux.

- **Cass. Civ. 3^{ème}, 8 janvier 1997, n°95-10.339**

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 25 février 1994), que les époux Grapin, aux droits desquels se trouve Mme Grapin, ont donné une maison à bail à Mme Blin ; que la bailleuse ayant délivré à celle-ci un commandement de payer un arriéré de loyers, l'a assignée en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et paiement de diverses sommes ; que la locataire a demandé à Mme Grapin une participation au coût de travaux qu'elle avait effectués dans les lieux ;

Attendu que Mme Blin fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une somme au titre d'une

clause pénale stipulée au bail, alors, selon le moyen, qu'une telle clause qui tend non pas à sanctionner un simple retard dans le paiement des loyers et des charges mais à assurer l'exécution d'une ordonnance d'expulsion constitue une amende interdite par l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 4 de la loi du 23 décembre 1986, et comme telle doit être considérée comme non écrite, qu'en conséquence la condamnation prononcée à ce titre par l'arrêt attaqué est dépourvue de base légale et viole les textes précités, ainsi que l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu que la somme due en vertu d'une clause pénale ne revêtant pas le caractère d'une amende, le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen :

Attendu que Mme Blin fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande en paiement du coût d'une partie des travaux effectués par elle, alors, selon le moyen, que l'article 555 est applicable aux rapports entre propriétaire et locataire à défaut de convention contraire et qu'en l'espèce la convention qui prévoyait le remboursement des travaux au locataire en cas de vente de l'immeuble à celui-ci n'excluait pas l'application dudit article en cas de résiliation du bail, qu'ainsi l'article 555 du Code civil et l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ont été violés ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la locataire avait été autorisée à faire des travaux d'amélioration, la cour d'appel en a exactement déduit, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que l'article 555 du Code civil relatif aux constructions faites sur un fonds ne pouvait s'appliquer ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

- **Cass. Civ. 3^{ème} 6 mars 2013, n°12-12.200**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 14 septembre 2011, rendu sur renvoi après cassation (3^e civ., 29 septembre 2009 pourvoi n° 08-14.609) que la société Brasserie et développement patrimoine (BDP) venant aux droits des consorts X... est propriétaire d'un immeuble, donné à bail aux époux Y... venant aux droits des époux Z... pour y exploiter un fonds de commerce de café, articles de fumeurs, journaux, papeterie, débit de tabac ; que la société BDP a fait délivrer le 26 octobre 2004 aux preneurs un commandement, visant la clause résolutoire, de cesser les activités de petite restauration, vente de confiserie, cartes téléphoniques, jeux de la Française des jeux, non prévues au bail ; que les preneurs ont assigné la bailleuse en nullité de ce commandement et que celle-ci a demandé la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire ;

Attendu que la société BDP fait grief à l'arrêt de rejeter cette demande alors, selon le moyen :

1°/ que l'adjonction d'une activité non prévue par la destination du bail commercial sans

l'autorisation du bailleur constitue un manquement aux conditions du bail ; qu'en décidant d'annuler le commandement délivré le 26 octobre 2004 visant la clause résolutoire et l'exercice, par les preneurs, d'activités précisément énumérées et ne figurant pas à la destination du bail, à défaut de clause contenue dans celui-ci prévoyant expressément l'obligation pour le preneur de se plier à la procédure de déspecialisation prévue par l'article L. 145-47 du code de commerce, la cour d'appel a violé ce texte, ensemble l'article L. 145-41 du code de commerce ;

2°/ que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que le bail conclu entre les époux Y... et les consorts X..., aux droits desquels se trouve la société BDP stipulait, pour l'objet du bail « une maison à usage de commerce de café articles de fumeurs journaux papeterie avec gérance de débit de tabacs », que « le présent bail est consenti et accepté aux charges, clauses et conditions ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière » et enfin qu'« à défaut de paiement d'un loyer à son échéance exacte ou d'inexécution d'une seule condition ci-dessus stipulée, et un mois après la sommation de payer ou d'exécuter demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble aux bailleurs » ; que l'adjonction d'une activité non prévue par la destination du bail commercial constitue un manquement aux conditions du bail ; qu'en affirmant, pour déclarer non valable le commandement délivré le 26 octobre 2004 visant la clause résolutoire dont la mise en œuvre était prévue « à défaut de paiement d'un loyer à son échéance exacte ou d'inexécution d'une seule condition ci-dessus stipulée » et l'adjonction d'activités non prévues au bail sans l'autorisation du bailleur, que le non-respect de la destination des lieux n'était pas visé par la clause résolutoire, la cour d'appel a dénaturé les termes de celle-ci et violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la clause résolutoire visait le défaut de paiement des loyers, de ses accessoires ainsi que le manquement à des conditions énumérées au bail et que parmi ces conditions, ne figurait pas le respect de la destination des lieux, la cour d'appel, sans dénaturer, a déduit à bon droit de ces seuls motifs que la clause résolutoire ne pouvait être mise en œuvre ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

➤ **Arrêt à commenter :**

- **Cass. Civ. 3^{ème} 14 janvier 2016, n°14-23.621**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le second moyen, pris en sa première branche, qui est recevable :

Vu les articles 2 et 7 b de la loi du 6 juillet 1989 dans leur rédaction applicable à la cause ;

Attendu, selon le premier de ces textes, que le titre 1er de la loi du 6 juillet 1989 s'applique aux locaux à usage d'habitation principale ; que, selon le second, le locataire est obligé d'user des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 mars 2014), que Mme X..., usufruitière d'un appartement situé à Paris, l'a donné à bail à usage d'habitation à M. Y..., interdiction lui étant faite de sous-louer, céder ou prêter les locaux, même temporairement, en totalité ou en partie ;

que M. Y... a autorisé son neveu M. Z... à y demeurer avec sa compagne ; que M. A... B..., devenu propriétaire du bien après le décès de sa mère, a assigné M. Y... et son neveu M. Z..., ainsi que son frère M. C... B... en nullité du bail et subsidiairement en résiliation de celui-ci ;

Attendu que, pour rejeter la demande de résiliation du bail, la cour d'appel retient que certes M. Y... a attesté avoir hébergé son neveu M. Z... et la compagne de celui-ci dans le logement litigieux, mais qu'aucun élément n'accrédite l'existence d'une sous-location, qui supposerait le paiement d'un sous-loyer, dès lors que sur sommation interpellative qui lui a été délivrée le 3 avril 2009, M. Z... a déclaré qu'il demeurait à titre gratuit avec son oncle M. Y... et qu'en outre, même si M. Y... demeure à La Réunion, il indique lui-même venir régulièrement à Paris et utiliser le logement en cause comme pied-à-terre, qu'aucun élément ne démontre une absence totale d'occupation du logement par M. Y..., même s'il ne l'occupe pas de façon continue, que de surcroît M. A... B... indique lui-même dans ses écritures que M. Z... n'occupe plus les lieux et qu'ainsi, M. B... n'établit pas que M. Y... a sous-loué ou prêté le logement à son neveu, M. Z... ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que M. Y... était domicilié à La Réunion et utilisait le logement comme pied-à-terre tandis que son neveu avait déclaré y demeurer, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il résultait que M. Y... n'occupait pas effectivement et personnellement le logement et l'avait laissé à la disposition de tiers, a violé les textes susvisés ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le premier moyen et sur les deuxième et troisième branches du second moyen qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté M. B... de sa demande de prononcé de la résiliation judiciaire du bail et d'expulsion, l'arrêt rendu le 18 mars 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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, autrement composée ;

Condamne M. C... B..., M. Y... et M. Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. C... B..., M. Y... et M. Z... à payer la somme de 3 000 euros à M. A... B... ; rejette la demande de M. C... B..., M. Y... et M. Z... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze janvier deux mille seize.

➤ **Cas pratique à réaliser :**

Vous êtes en stage depuis quelques semaines au sein d'un grand cabinet d'avocat. Vous avez su impressionner votre maître de stage en proposant un raisonnement audacieux et innovant dans la résolution du dossier de Monsieur Jean Némare, un bailleur en conflit avec son ancien

locataire.

Ce dernier décide donc de vous attribuer de nouvelles missions et vous propose de relire et reprendre le précédent contrat de bail de ce client afin de l'améliorer.

Très enthousiaste à l'idée de passer de maître torréfacteur à maître rédacteur, vous vous empressez de reprendre le dossier. Vous comprenez que le litige reposait sur le comportement de l'ancien locataire, ce dernier avait recours très fréquemment à une plate-forme de réservation de logement en ligne afin de payer ses loyers et de générer au passage une sympathique plus-value. Vous comprenez également que M. Jean Némare n'est pas contre le principe de la sous-location, il a par le passé accepté cette possibilité, mais le flux généré cause des problèmes avec les copropriétaires.

Recherchez et proposez la rédaction d'une clause permettant de limiter ce risque et/ou de le faire sanctionner plus facilement en cas de survenance. Vous pouvez utiliser les clauses déjà présentes ou en créer une nouvelle.

Voici les principales clauses du bail :

Article 1 - OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

1.1 - Désignation du logement

- **localisation du logement : (...)** ;
- **type d'habitat : Appartement**

1.2 - Destination des locaux :

Article 2 - DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE ET DU CONTRAT

Le présent bail est conclu pour une durée de (...) à compter du (...)

Article 3 - CONDITIONS FINANCIERES

3.1 - Montant du loyer

3.2 - Montant des charges récupérables

Article 4 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Article 5 - GARANTIES

Article 6 - ANNEXES