

SEANCE I – LE BAIL (1)

➤ Arrêts

❖ Généralités

- Cass. Civ. 3^{ème}, 16 octobre 1991 : JCP N.1992, II, 349.
- Cass. Civ. 3^{ème}, 19 avril 2000 : JCP 2000, II, 10361.
- Cass. Civ. 3^{ème}, 22 mars 2006, n°04-19.349

❖ Les obligations du bailleur

- Cass. Civ. 3^{ème}, 11 juillet 1972 : Bull. Civ. III n° 454.
- Cass. Civ. 3^{ème}, 9 octobre 1974 : Bull. Civ. III n° 345.
- Cass. Civ. 3^{ème}, 7 février 1978 : Bull. Civ. III n° 71.
- Cass. Civ. 3^{ème}, 5 juillet 1995 : Bull. Civ. III n° 163.
- Cass. Civ. 3^{ème}, 5 juin 2002 : Bull. Civ. III n° 123.

❖ Les obligations du preneur

- Cass. Civ. 3^{ème}, 21 décembre 1987 : Bull. Civ. III n° 212 ; RTD Civ. 1988, 371, Obs. Rémy.
- Cass. Civ., 3^{ème}, 16 juin 2004, n°12-12.200

➤ Pour aller plus loin : Articles 53 à 68 de l'avant-projet de réforme du droit des contrats spéciaux

➤ Travail à réaliser :

Commentez l'arrêt suivant : Cass. Civ. 3^{ème}, 22 mars 2006, n°04-19.349

➤ **Arrêts**

❖ **Généralités**

- **Cass. Civ. 3^{ème}, 16 octobre 1991, n°89-20.260**

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 juillet 1989), que Mme Duclaux a donné un immeuble en location, le 1er mai 1981, à M. Frey ; qu'elle a fait signifier le 16 janvier 1987 à celui-ci un congé comportant offre de vente des locaux ; que M. Frey, par lettre recommandée avec accusé de réception du 26 février 1987, s'est déclaré acquéreur en manifestant son intention de faire une contre-proposition et de recourir à un emprunt ; que Mme Fallot, épouse Frey, à qui le congé n'avait pas été notifié, a avisé Mme Duclaux, par lettre recommandée avec accusé de réception du 24 mars 1987 réitérée par acte d'huissier du 26 mars 1987, de son intention d'acquérir l'immeuble au prix demandé dans le congé, en se prévalant des dispositions de l'article 1751 du Code civil ; que les époux Frey, qui avaient signé entre-temps avec un tiers une promesse de cession de l'immeuble pour un prix supérieur au prix d'achat, ont fait sommation à la propriétaire de comparaître devant notaire pour la réalisation de la vente ; que Mme Duclaux étant décédée, son fils, M. Lantz, a assigné les époux Frey pour les faire déclarer déchus de leur droit de préemption et obtenir leur expulsion ;

Attendu que M. Lantz fait grief à l'arrêt d'avoir décidé que Mme Fallot, épouse Frey, avait valablement exercé le droit de préemption, alors, selon le moyen, qu'en vertu de l'article 1751 du Code civil, le droit au bail d'un local servant à l'habitation de deux époux est réputé appartenir individuellement et personnellement à chacun d'entre eux ; que l'offre de vente étant par ailleurs la conséquence légale et nécessaire du congé délivré au locataire en vertu de l'article 11 de la loi du 22 juin 1982, c'est en violation de ce texte que la cour d'appel a estimé qu'en dépit du fait constant que le congé n'avait été signifié qu'au mari, une épouse cotitulaire du bail avait pu valablement accepter l'offre de vente qui lui aurait été ainsi faite par la bailleuse bien qu'aucune notification ne lui ait été adressée ;

Mais attendu que l'arrêt retient à bon droit qu'il résulte de l'article 11 de la loi du 22 juin 1982, rapproché des dispositions de l'article 1751 du Code civil, qu'en cas de vente d'un immeuble servant à l'habitation des deux époux, chacun d'eux bénéficie d'un droit de préemption aux conditions fixées par le propriétaire, et que Mme Fallot, épouse Frey, était en droit de ne pas se prévaloir de l'inopposabilité du congé à son égard, prévue dans son seul intérêt, et d'user en revanche des droits ouverts au locataire ;

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

Sur les deuxième et troisième moyens : (sans intérêt) ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi

- **Cass. Civ. 3^{ème}, 19 avril 2000, n°98-17.098**

Sur le moyen unique :

Vu l'article 23, ensemble l'article 27, du décret du 30 septembre 1953 ;

Attendu que le montant des loyers des baux à renouveler ou à réviser, doit correspondre à la valeur locative ; qu'à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs

locaux de commercialité, ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer ;

Attendu que pour fixer à une certaine somme le montant du loyer révisé de locaux à usage commercial donnés à bail à Mme le Meaux, par les époux Jessus, l'arrêt attaqué (Amiens, 13 juin 1997) retient qu'en l'absence de preuve de la modification des facteurs locaux de commercialité, l'indice étant à la hausse et la valeur locative inférieure au maximum résultant de l'application de cet indice, le loyer révisé doit rester égal au loyer précédent ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le prix du bail révisé en application de l'article 27 ne peut en aucun cas excéder la valeur locative, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a fixé le montant du loyer révisé au 15 novembre 1994 à la somme de 96 000 francs par an, l'arrêt rendu le 13 juin 1997, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; 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 Douai.

❖ **Obligations du bailleur :**

- **Cass. Civ. 3^{ème}, 11 juillet 1972, n°71-11.196**

Sur le moyen unique: attendu que l'association sportive de Strasbourg, locataire, ayant agi en justice afin d'être couverte par la ville de Strasbourg, bailleuse, des condamnations prononcées contre elle à l'égard des victimes d'un accident cause par l'effondrement d'un plancher au cours d'un spectacle qu'elle avait organisé, l'arrêt infirmatif attaqué a rejeté cette demande, au motif que les circonstances de rupture du matériel loué caractérisaient à la charge de la commune une faute commise dans l'installation de la tribune et dans le choix du matériel, mais que cette faute n'était pas lourde ni même grave et ne constituait pas un dol, de sorte qu'elle ne pouvait faire échec à l'application de la clause de non-responsabilité insérée dans le bail au profit de ladite ville et excluant tout recours contre celle-ci pour vice apparent ou cache des terrains et constructions, alors, selon le moyen, que, d'une part, en matière de garantie des vices cachés, le bailleur ne peut valablement s'exonérer des conséquences de ses fautes, et que, d'autre part, si les clauses d'irresponsabilité du bailleur pour vices cachés de la chose louée sont valables, elles n'en sont pas moins déroatoires au droit commun et d'application restrictive, et sauraient d'autant moins couvrir, à défaut d'indication contraire, les conséquences des fautes de la bailleuse, que ladite clause, en interdisant à la locataire temporaire toute transformation des constructions et aménagements existants, ne permettait pas à l'association sportive d'y porter remède;

Mais attendu que le bailleur peut stipuler qu'il ne devra pas sa garantie pour les vices de la chose, même cachés ;

Qu'en ce cas, il n'est responsable que de son dol ou de sa faute lourde ;

Attendu que la cour d'appel retient que la ville de Strasbourg, bénéficiaire d'une clause de non-responsabilité excluant tout recours du preneur pour mauvais état, vice apparent ou cache de la chose louée, ignorait les vices du matériel utilisé pour la construction du plancher de la tribune qui s'est effondrée au cours d'un spectacle donné par l'association sportive ;

Qu'en effet, ce matériel avait été employé au même usage, sans accident depuis un temps assez long, et ne présentait pas de signes apparents de faiblesse ;

Que, de ces énonciations, la cour d'appel a pu déduire que l'installation de la tribune et le choix du matériel ne suffisaient pas à caractériser un dol ou une faute lourde, imputables à la commune et pouvant faire échec à la convention ;

Qu'ainsi les juges du second degré ont légalement justifié leur décision ;

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

Par ces motifs : rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu, le 9 décembre 1970, par la cour d'appel de Colmar »

▪ **Cass. Civ. 3^{ème}, 9 octobre 1974, n°73-11.721**

Sur le premier moyen, pris en ses trois branches : attendu que les époux sennes, locataires d'un immeuble à usage d'hôtel-restaurant appartenant à la dame Duprat, font grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir décidé que seules les grosses réparations sont à la charge de la bailleuse et que toutes les autres incombent aux preneurs, alors, selon le moyen, que, d'une part, en l'absence de dispositions précises limitant les obligations du bailleur à celles de l'article 606 du code civil, il n'appartenait pas à la cour d'appel de bouleverser l'économie d'un contrat qui se referait doublement à l'usage et au droit commun, pour mettre à la charge du preneur toutes les réparations d'entretien y compris celles que l'article 1720 du code civil fait peser sur le bailleur, et que, d'autre part, les juges du fond ne pouvaient, sans dénaturer les déclarations du précédent locataire qui avait dit s'être trouvé dans l'obligation de remédier à la carence du propriétaire, se référer aux conditions dans lesquelles le bail aurait été prétendument exécuté ;

Qu'il est enfin soutenu que le fait, pour le preneur, d'avoir accepté de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance n'impliquait nullement qu'il renonçait à se prévaloir des effets de la vétusté qui viendraient à se manifester ultérieurement ;

Mais attendu, d'abord, que la cour d'appel retient que le bail stipule que « les preneurs entretiendront les locaux loués en état de réparations locatives et d'entretien », et en déduit, par une interprétation souveraine de cette clause, que « les réparations d'entretien s'ajoutent aux réparations locatives, dont, en l'espèce, elles ne sont pas le synonyme » ;

Qu'ensuite, la cour d'appel a, sans les dénaturer, apprécié souverainement la portée des déclarations du précédent locataire en estimant que si celui-ci « avait considéré que les réparations qu'il avait faites incombent au bailleur, il ne les aurait pas exécutées à ses frais et aurait mis la dame Duprat en demeure de les faire » ;

Qu'enfin, la cour d'appel, ayant relevé que les preneurs s'étaient engagés à « prendre les lieux dans l'état où ils se trouvaient sans pouvoir élever aucune réclamation », n'a fait qu'appliquer la convention des parties, en déboutant les époux sennes de leur prétention de faire condamner leur bailleur à effectuer les réparations nécessaires aux volets de l'hôtel, y compris celles qui étaient dues à la vétusté ;

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

Rejette le premier moyen ;

Mais sur le second moyen : vu l'article 1719 du code civil ;

Attendu qu'en vertu de ce texte, le bailleur est obligé d'assurer au preneur la jouissance paisible de la chose louée pendant la durée du bail ;

Que cette obligation ne cesse qu'en cas de force majeure ;

Attendu que, pour décider que la bailleuse avait satisfait à son obligation d'effectuer les grosses réparations et rejeter la demande des preneurs tendant à ce qu'elle soit condamnée à faire procéder, sous contrôle de l'expert commis en référé, aux réparations rendues nécessaires au mur ouest de l'hôtel par suite d'infiltrations d'eau, la cour d'appel énonce que la dame Duprat a fait procéder au colmatage préconisé par l'expert et que « si l'humidité persiste, ce n'est point par le fait de la bailleuse, mais parce que la cause n'en a pu être exactement déterminée par l'expert » ;

Attendu qu'en statuant ainsi, sans relever aucun cas de force majeure dispensant la bailleuse de son obligation, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE, mais seulement dans la limite du second moyen, l'arrêt rendu entre les parties le 22 février 1973 par la cour d'appel de Pau ;

Remet, en conséquence, quant à ce, la cause et les parties au même et semblable état ou elles étaient avant ledit arrêt, et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse.

- **Cass. Civ. 3^{ème}, 7 février 1978, n°76-14.214**

Sur le moyen unique : vu les articles 1134 et 1720 du code civil ;

Attendu que le second de ces textes, qui met à la charge du bailleur toutes les réparations, autres que locatives, de la chose louée qui peuvent devenir nécessaires n'est pas d'ordre public ;

Qu'il peut y être dérogé par des conventions particulières ;

Attendu que, pour dire dame Dubost tenue d'exécuter les travaux nécessaires à l'exploitation, par Bernard, d'un fonds de commerce dans les locaux qu'elle lui avait donnés à bail en stipulant qu'aucune espèce de réparations ne serait à la charge de la propriétaire pendant la durée du bail, et pour la condamner à réparer le préjudice éprouvé par Bernard en raison du retard apporté dans l'exécution de ces travaux, l'arrêt attaqué a retenu que l'on ne se trouvait pas, en l'espèce, en présence d'une obligation dont le bailleur pouvait s'affranchir, s'agissant de grosses réparations ;

Attendu qu'en statuant ainsi la cour d'appel a violé les dispositions des textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE le pourvoi formé contre l'arrêt rendu entre les parties le 15 juin 1976 par la cour d'appel de Lyon ;

Remet, en conséquence, la cause et les parties au même et semblable état ou elles étaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Grenoble.

- **Cass. Civ. 3^{ème}, 5 juillet 1995, n°93-13.020**

Sur le moyen unique :

Vu l'article 6 c de la loi du 23 décembre 1986 et l'article 6 c de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 janvier 1993), que l'Association des locataires de la résidence de l'avenue de Verdun à Ivry-sur-Seine (Alrav), et divers locataires ayant pris à bail un logement dans un immeuble appartenant à la Société immobilière de l'avenue de Verdun (SIAV), organisme de droit privé bénéficiant de subventions, ont assigné la bailleuse en exécution de divers travaux et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que, pour débouter l'Alrav et les locataires de leurs demandes, l'arrêt retient que le chauffage n'est pas insuffisant au point de nuire à l'habitabilité d'un logement, que dans le silence des titres sur le contenu des obligations du bailleur relatives à la jouissance des parties communes, il convient de se référer aux usages, à la nature de l'ensemble immobilier et au montant du loyer, qu'aucun désordre immobilier n'est de nature à mettre en péril la sécurité des occupants et que la SIAV s'efforce de maintenir à un niveau acceptable la qualité générale de ces parties communes ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater que la société bailleuse avait entretenu les locaux et l'immeuble en état de servir à l'usage prévu et effectué les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 janvier 1993, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, 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.

- **Cass. Civ. 3^{ème}, 5 juin 2002, n°00-19.037**

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche : (Publication sans intérêt) ;

Mais sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles 1719 et 1720 du Code civil ;

Attendu que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée ; qu'il doit entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 17 mai 2000, n° 690), que M. Duval a donné à bail à la société Hôtel de France un immeuble à usage commercial, en mauvais état ; que le bail stipulait que " le bénéficiaire prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance, les ayant visités à plusieurs reprises et ayant reçu du promettant deux rapports sur les travaux nécessaires à l'exploitation dans lesdits locaux d'un commerce d'hôtel ", les parties approuvant sans réserve l'état des lieux annexé au bail ; que la locataire a fait effectuer les travaux prévus aux rapports susvisés ; que ces travaux se sont révélés insuffisants pour la mise en conformité de l'hôtel ; que la locataire a alors entrepris les travaux supplémentaires nécessaires ;

Attendu que, pour débouter la société Hôtel de France de sa demande de remboursement de ces travaux supplémentaires, l'arrêt retient que, faute de stipulation expresse du bail, le bailleur n'avait pas l'obligation de prendre en charge le coût des travaux nécessaires à la mise en conformité de l'hôtel non prévus par les rapports d'experts établis antérieurement à la conclusion du bail, ces

rapports n'ayant eu pour objet que d'informer le preneur sur l'état des lieux et l'éclairer sur les travaux à exécuter pour rendre les lieux conformes à l'usage d'hôtel prévu par le bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la clause par laquelle le locataire prend les lieux dans l'état où ils se trouvent ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrance, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

Par ces motifs :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté la société Hôtel de France de sa demande de remboursement des travaux supplémentaires de mise en conformité, l'arrêt rendu le 17 mai 2000, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 Montpellier.

❖ **Obligations du preneur :**

- **Cass. Civ. 3^{ème}, 21 décembre 1987, n°86-13.861**

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1728 du Code civil ;

Attendu que, pour condamner M. Abdelkader Es Salhi, locataire d'un local commercial à usage de restaurant, en vertu d'un bail dont il a demandé la résiliation en raison de troubles de jouissance, à payer à M. Dalleau, propriétaire, une somme à titre de loyers arriérés, ainsi que les loyers à échoir jusqu'au délaissement complet des lieux loués, l'arrêt attaqué (Saint-Denis de la Réunion, 6 juillet 1984) énonce que l'existence et les termes du bail ne sont pas contestés, pas plus que la présence du locataire dans les lieux et la cessation du paiement des loyers depuis juillet 1981 ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé si, du fait de l'inexécution par le bailleur de ses obligations, le locataire ne s'était pas trouvé, après sa prise de possession des locaux, dans l'impossibilité d'y exercer le commerce prévu par le bail, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens, l'arrêt rendu le 6 juillet 1984, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion ; remet, en conséquence, 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 Saint-Denis de la Réunion autrement composée

- **Cass. Civ. 3^{ème}, 16 juin 2004, n°03-12.528**

Attendu, selon le jugement attaqué (TI Péronne 12 septembre 2002) rendu en dernier ressort, que dans la nuit du 10 au 11 août 2001 des dégradations ont été commises par M. Dumon aux parties communes de l'immeuble appartenant à la société Immobilière Picarde alors qu'il sortait de l'appartement donné en location à M. Lasserre et M^{me} Bassery, chez lesquels il avait passé la soirée à leur invitation ; que la société Immobilière Picarde a assigné ses locataires en paiement d'une

somme au titre des frais de remise en état des lieux ;

Attendu que la société Immobilière Picarde fait grief au jugement de la débouter de sa demande alors, selon le moyen, que l'article 1735 du code civil, auquel les dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 ne dérogent nullement, dispose que le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison, sans distinguer si les dégradations affectent les lieux loués ou les parties communes de l'immeuble appartenant au bailleur ; que les "personnes de la maison" sont toutes celles que le locataire a fait entrer volontairement chez lui, et donc en particulier ses invités ; qu'en disant que les deux preneurs défendeurs n'étaient pas tenus des dégradations commises par l'un de leurs invités dans les parties communes de l'immeuble, le tribunal d'instance a violé l'article 1735 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. Dumon ne résidait pas, fût-ce temporairement, dans les lieux loués et qu'il n'y était pas intervenu à la demande des locataires à titre professionnel, le tribunal, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant tiré de l'article 7 c de la loi du 6 juillet 1989, en a exactement déduit que M. Dumon ne pouvait être considéré « de la maison » des locataires au sens de l'article 1735 du code civil ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé qu'il résultait des pièces versées aux débats que le bailleur avait entendu utiliser abusivement le motif tiré des dégradations commises par un tiers identifié pour sanctionner les locataires concernés par des troubles de voisinage, le tribunal a pu en déduire que cette attitude conférerait à la procédure un caractère abusif ;

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

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi.

➤ **Arrêt à commenter :**

- **Cass. Civ. 3^{ème}, 22 mars 2006, n°04-19.349**

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Vu l'article 8-1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 23 janvier 2004), que la Société Martiniquaise d'habitations à loyer modéré (SMHLM) a donné en location un appartement à Mme Marie-Josée X... et à M. Y..., le 28 novembre 1980 ; qu'après avoir quitté les lieux, M. Y... a fait assigner Mme Pierrette X..., la fille de sa colocataire, pour obtenir son expulsion et que Mme Marie-Josée X... est intervenue volontairement à l'instance ;

Attendu que pour accueillir cette demande et condamner Mmes Pierrette et Marie-Josée X... au paiement de sommes à titre de dommages-intérêts, l'arrêt retient que Mme Marie-Josée X... est à ce jour cotitulaire du bail, que, sauf enfant mineur, un des cotitulaires ne peut imposer à l'autre la présence d'une tierce personne majeure alors que le bail stipule une clause d'habitation personnelle

prohibant toute sous-location, cession et mise à disposition gratuite de l'appartement, et que Mme Marie-Josée X... maintient dans les lieux sa fille majeure dans une situation illicite au regard du bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que Mme Pierrette X... avait établi sa résidence chez sa mère qui occupait personnellement le logement et que les clauses d'un bail d'habitation ne peuvent avoir pour effet de priver le preneur de la possibilité d'héberger ses proches, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le moyen unique du pourvoi principal :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 janvier 2004, entre les parties, par la cour d'appel de Fort-de-France ; remet, en conséquence, 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 Fort-de-France, autrement composée ;