



UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER
FACULTÉ DE DROIT ET DE SCIENCE POLITIQUE

DROIT CIVIL - LICENCE 3^{ème} ANNÉE
Groupe A - Année 2019-2020 - Semestre 6

Cours du Pr. François VIALLA

Équipe pédagogique :

*Quentin Bluche
Volodia Mijuskovic
Thomas Vialla*

DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX

Séance 6: Le bail (2)
Les effets

❖ **Jurisprudence**

- Civ.1^{ère}, 11 octobre 1989, n°88-14.439
- Civ.3^{ème}, 27 juin 2001, n°99-16.604
- Civ.3^{ème}, 2 avril 2003, n°01-17.724
- Civ.3^{ème}, 25 juin 2008, n°07-14.341
- Civ.3^{ème}, 29 avril 2009, n°08-12.261
- Civ.3^{ème}, 17 juin 2015, n°14-22.754

❖ **Exercice : CAS PRATIQUE**

❖ **Jurisprudence**

Civ.1^{ère}, 11 octobre 1989, n°88-14.439

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que les époux X..., désireux d'utiliser un " mobil home ", se sont adressés à la société Locam, qui leur a laissé le choix du fournisseur ; qu'ils ont réservé auprès de la société " Les Parcs de France " un " mobil home " correspondant à leur goût ; que la société Locam l'a acheté pour le prix de 89 000 francs et en est devenue propriétaire ; que le 26 avril 1982, ladite société Locam leur a donné en location ce véhicule pour une période de 6 ans ; que les époux X... ont versé une première mensualité de 35 000 francs, les 71 autres étant toutes d'un montant de 1 500 francs ; qu'il n'était prévu aucune faculté d'achat à l'issue du bail ; qu'au motif que le " mobil home " ne leur avait pas été livré à la date convenue, les époux X... ont demandé la résolution du contrat de " location de longue durée " passé avec la société Locam ; que, par jugement du 27 juin 1985, le tribunal d'instance de Saint-Etienne les a déboutés de leur demande principale et, sur la demande reconventionnelle de la société Locam, a donné acte à celle-ci de ce qu'elle se réservait de chiffrer ultérieurement le montant de sa créance ; que l'arrêt attaqué (Lyon, 4 février 1988) a confirmé ledit jugement et, y ajoutant, a condamné les époux X... à payer à la société Locam une somme de 74 325 Francs au titre des loyers arriérés ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de leur demande en résolution du contrat du 26 avril 1982, alors qu'en excluant l'application de la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978, bien que l'opération ait consisté à faire financer par le bailleur l'acquisition du matériel dont la jouissance devait être assurée au locataire moyennant le paiement de loyers échelonnés sur six ans, l'arrêt attaqué aurait violé les articles 2 et 9 de cette loi ;

Mais attendu que l'article 2 ne vise que " les prêts d'argent, les contrats de location-vente ou de location assortie d'une promesse de vente et toutes les opérations de crédit liées à des ventes ou à des prestations de service dont le paiement est échelonné ou différé " ; qu'ayant relevé que la société Locam s'était bornée à acheter comptant à la société Les Parcs de France, le " mobil home " que les époux X... avaient choisi dans le magasin de cette dernière société, et à passer ensuite avec ces derniers une " location de longue durée " (six ans) ne comportant pas d'option d'achat en fin de bail, l'arrêt attaqué a pu en déduire que cette opération n'entraîne pas dans les prévisions de la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978 ;

Qu'il s'ensuit que, pris en sa première branche, le moyen ne peut être accueilli ;

LE REJETTE ;

Mais sur la seconde branche du même moyen :

Vu l'article 1719 du Code civil ;

Attendu qu'aux termes de ce texte, 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 ; que l'inexécution de cette obligation autorise le locataire à demander en justice la résiliation du bail ;

Attendu que, pour condamner les époux X... à payer les loyers arriérés, l'arrêt attaqué se borne à énoncer que, selon l'article 1er du contrat, la livraison du matériel et son installation sont faites aux frais et risques du locataire, sous sa responsabilité ;

Attendu qu'en statuant ainsi, sans rechercher si l'obligation de livrer le " mobil home ", dont ne pouvait s'exonérer la société Locam, bailleuse, avait été ou non remplie, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 février 1988, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; 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 Riom.

Civ.3^{ème}, 27 juin 2001, n°99-16.604

Sur le deuxième moyen :

Vu l'article 1742 du Code civil ;

Attendu que le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 12 mai 1999), statuant sur renvoi, après cassation (CIV.3 6 mars 1996 - n° 514 D), que la ville de Paris, propriétaire d'un logement, l'a donné à bail à M. Clément B... ; qu'après le décès de celui-ci en 1928, son fils, Xavier B... est resté dans l'appartement ; que la bailleuse lui a délivré congé, le 30 mars 1976, en application de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, en lui reconnaissant la qualité d'occupant de bonne foi ; que M. Xavier B... étant décédé le 18 août 1983, les lieux ont été occupés par M. Jean-François B..., Mme Nina X..., Mme Bénédicte A..., M. François D... et Mme Nicole D... ; que la ville de Paris les a assignés en expulsion ; que la décision de la cour d'appel de Paris a été cassée sauf en ce qu'elle a ordonné l'expulsion de Mme A... ; que M. Nicolas X... est intervenu volontairement à l'instance ;

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient qu'après le décès de M. Clément B..., la circonstance que son fils Xavier se soit comporté comme titulaire unique du bail, ne prive pas les autres successeurs de leurs droits, que les consorts C... démontrent qu'ils sont héritiers, mais que cette qualité ne peut être constitutive à leur profit d'un titre d'occupation, tandis qu'ils n'établissent pas occuper les lieux de façon effective et durable, ce qui les prive d'un intérêt à agir en tant que locataires ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que les consorts B... Y... étaient héritiers du locataire initial, la cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas et violé l'article susvisé ;

Et sur le troisième moyen :

Vu l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu que l'arrêt déclare recevable la demande de résiliation du bail formée par la ville de Paris ;

Qu'en statuant ainsi, sans motiver sa décision, alors que les consorts C... avaient, dans leurs conclusions, soulevé l'irrecevabilité de cette demande nouvelle, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les premier, quatrième et cinquième moyens :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 12 mai 1999, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles.

Civ.3^{ème}, 2 avril 2003, n°01-17.724

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1721, alinéa 1, du Code civil ;

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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 octobre 2001), que Mme X... a donné à bail à la société Desmazières, devenue la société Le Petit Boy, des locaux à usage commercial, loués précédemment à la société Nodivia qui avait fait installer dans le sous-sol une chambre frigorifique ; qu'une partie de la voute s'est effondrée ; que s'appuyant sur l'article 4-3-2 du bail qui, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, prévoyait qu'en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement, de la majeure partie des lieux loués, le bail serait résilié de plein droit si bon semblait au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer, Mme X... a assigné le preneur en résiliation ;

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que le précédent locataire avait fait transformer la chambre froide en chambre de congélation fonctionnant à moins 20 degrés centigrades sans qu'aucune isolation complémentaire ait été prévue, que le fait que le fonctionnement de cette chambre froide ait entraîné les désordres était un cas de force majeure pour Mme X... qui n'avait jamais été informée des dommages demeurés invisibles jusqu'à l'effondrement d'une partie de la voute et qu'il ne s'agissait nullement de la conséquence d'un défaut d'entretien ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'existence d'un vice caché ne saurait être assimilée à un cas de force majeure, lequel a nécessairement une origine extérieure à la chose louée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 octobre 2001, 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 ;

Condamne Mme Y..., veuve X... aux dépens ;

Civ.3^{ème}, 25 juin 2008, n°07-14.341

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1719-1° et 1315, alinéa 2, du code civil, dans leur rédaction applicable à la cause ;

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 ; que celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a procédé à l'extinction de son obligation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 mai 2006), que Mme X..., ayant pris à bail un appartement, propriété de la société civile immobilière Prométhée (la société), a sollicité, en justice, la remise des clés de ce logement ; que la bailleuse a reconventionnellement poursuivi la résiliation du bail pour défaut de paiement de loyers ;

Attendu que pour rejeter la demande tendant à la remise des clés et prononcer la résiliation du bail, l'arrêt retient que Mme X... a manqué à son obligation essentielle de payer son loyer et à son engagement de faire réaliser les travaux dans les lieux loués, qu'elle ne peut apporter la preuve du fait négatif qu'elle invoque tiré de l'absence de remise des clés des lieux loués, alors même qu'elle a reconnu devant le tribunal disposer d'une clé et qu'elle a exécuté le contrat en réglant un dépôt de garantie et deux mois de loyer, que la constatation par un huissier de justice que la clé que Mme X... lui remet ouvre la porte d'entrée de l'immeuble collectif ne peut suffire à rapporter la preuve de l'absence de remise des clés de l'appartement par la bailleuse ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il appartient au bailleur, tenu de délivrer la chose louée, de prouver qu'il s'est libéré de son obligation, en remettant les clés au locataire, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE et ANNULE en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 mai 2006, 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 Paris, autrement composée ;

Civ.3^{ème}, 29 avril 2009, n°08-12.261

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 22 janvier 2008), que les époux X..., locataires d'une maison d'habitation appartenant en indivision à MM. Henri, Emmanuel et Paul Y..., ont assigné les bailleurs en réparation de leur trouble de jouissance ; qu'en vertu d'un acte de partage, l'immeuble a été attribué à M. Emmanuel Y... ;

Sur le moyen unique, pris en ses deuxième et troisième branches, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que les rapports dressés par l'APAVE à la demande des locataires, s'ils faisaient effectivement état de la vétusté des installations en cause et de non-conformités résultant de l'évolution des normes techniques depuis la construction de l'immeuble, ne mentionnaient pas de situation de danger grave à l'exception du câblage électrique de la chaudière et retenu que, s'agissant de ce dernier, les locataires ne justifiaient pas avoir adressé à leur bailleur de demande de réparation à ce titre, la cour d'appel a pu en déduire que les locataires n'établissaient pas, à cet égard, l'existence d'un trouble de jouissance résultant d'une inexécution de ses obligations contractuelles par le bailleur ;

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

Mais, sur le moyen unique, pris en ses première et quatrième branches :

Vu l'article 1719 du code civil, ensemble l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1°/ d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, 2°/ d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

Attendu que pour rejeter la demande en dommages et intérêts des locataires du fait de l'encombrement du sous-sol, des remontées d'odeurs et de la défectuosité de la pompe électrique du chauffe-eau, l'arrêt retient que M. Paul Y... a aussitôt, d'une part, autorisé ses locataires à se débarrasser des effets entreposés dans le sous-sol, d'autre part, fait dépêcher son plombier, l'entreprise Bougnoteau, pour faire procéder à la réparation des désordres, que si les problèmes de remontées d'odeurs et de la défectuosité de la pompe du chauffe-eau ont perduré, ce n'est que par suite de l'incapacité de la société Bougnoteau à procéder à leur réparation
immédiate ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'obligation du bailleur d'assurer au preneur une jouissance paisible de la chose louée ne cesse qu'en cas de force majeure, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté les demandes en dommages et intérêts des époux X..., l'arrêt rendu le 22 janvier 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Limoges ; 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 Limoges,
autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Y... ;

Civ.3^{ème}, 17 décembre 2015, n°14-22.754

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 6 mai 2014), que M. X..., propriétaire d'un local à usage d'habitation donné à bail meublé à M. Y..., lui a délivré un commandement visant la clause résolutoire stipulée dans le contrat puis l'a assigné en acquisition de cette clause et en expulsion ; que le preneur, soutenant que ce local n'était pas conforme aux critères d'un logement décent, a sollicité reconventionnellement le remboursement des loyers versés, l'indemnisation de son préjudice et son relogement par le bailleur en application de la procédure d'interdiction d'habiter ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes et de le condamner à restituer à M. Y... la somme de 3 510 euros, alors, selon le moyen :

1°/ que c'est au locataire, qui prétend que son logement ne dispose pas d'un volume habitable supérieur à 20 mètres cubes d'en rapporter la preuve ; qu'en faisant peser sur le bailleur la charge de la preuve de ce que le logement loué n'a pas un volume habitable inférieur à 20 mètres cubes, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du code civil ;

2°/ qu'en toute hypothèse, l'article R. 111-2, alinéa 2 et 3 du code de la construction et de l'habitation qui définit les modalités de calcul du volume habitable ne prévoit pas qu'il y a lieu d'exclure, de la surface habitable, la surface au sol du bac de douche ; qu'en estimant que le bailleur n'aurait pas justifié que son logement était habitable au regard des dispositions de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002, au motif qu'il ne ressortirait « pas du rapport de mesurage du lot de copropriété qu'il avait produit que la surface du bac à douche ait été déduite de la surface au sol, rendant, de ce fait, la preuve du volume exact de ce logement impossible à vérifier », la cour d'appel a violé l'article 4 du décret du 30 janvier 2002, ensemble l'article R. 111-2, alinéa 2 et 3 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs adoptés, que l'article 27-2 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine dispose que " tout logement doit comprendre une pièce de 9 mètres carrés au moins, cette superficie étant calculée sans prise en compte des salles de bains ou de toilette et des parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 mètres " et retenu qu'il résultait du rapport du service " Hygiène Sécurité Prévention " de la commune de Clichy, du diagnostic de mesure effectué le 14 avril 2011 à la demande du bailleur et du certificat de mesurage de lot de copropriété du 13 mai 2013, que le logement loué avait une surface inférieure à 9 mètres carrés, plus exactement 8, 70 mètres carrés, surface dont devait en outre être déduite celle du bac à douche installé dans un coin de la pièce et que ce logement ne répondait donc pas aux règles d'habitabilité prévues par la loi, la cour d'appel, qui a, à bon droit, fait application des dispositions du règlement sanitaire précité, non incompatibles avec celles du décret du 30 janvier 2002 qui ne l'a pas abrogé et plus rigoureuses que celles-ci, en a exactement déduit, abstraction faite d'un motif surabondant relatif au calcul du volume habitable, que M. X... avait manqué à ses obligations ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que le logement loué avait une surface inférieure à 9 mètres carrés et ne répondait pas aux règles d'habitabilité prévues par la loi et que M. X... n'avait pas respecté son obligation de délivrer un logement décent, la cour d'appel, procédant à la recherche prétendument omise, a souverainement retenu que ce manquement autorisait le locataire à suspendre le paiement des loyers et a légalement justifié sa décision de ce chef.

❖ Cas pratique

Lucien Bramard, Président de la S.M.E.P (Société Montpelliéraine d'élevage de poulet) vient vous consulter pour vous faire part d'un énième problème.

En effet, ce dernier loue depuis maintenant quelques mois un champ de 400 m² à Monsieur Heinrich Von Zimmel, lequel possède de nombreuses terres au nord de Montpellier dans les villages de Saint Clément de Rivière, Saint Gély du Fesc et Grabels. Lucien y fait ainsi

gambader ses poulets au grand air. Cependant, il vous informe qu'un groupe de « *squatteurs* » s'est installé sur le terrain la semaine dernière, que ces derniers jouent de la musique autour d'un feu toute la nuit effrayant les volatiles qui ne sortent plus de leur poulailler. M. Bramard vous demande conseil et souhaiterait que le propriétaire du terrain M. Von Zimmel intervienne, car ces « *troubadours* » ne sont pas en vacances et n'ont pas prévu de lever le camp. Fortement contrarié, Lucien vous indique même qu'il pense à se mettre à la recherche d'un sous locataire.

Par ailleurs, M. Bramard vous précise qu'il a pour projet de se lancer dans la fabrication de foie gras comme l'a fait son concurrent (mais non moins ami) Raymond Pelletier, directeur de la S.G.E.G (Société Gardoise d'élevage de Gallinacés). Pour cela, il a acheté une cinquantaine d'oies et canards auprès d'un éleveur réputé du Périgord, Monsieur Armand Lesignac. Par courtoisie, Lucien a fait part au détour d'une conversation à M. Von Zimmel qu'il envisage d'installer les oies et canards sur son champ, à la place des poulets. Quelle n'est pas sa surprise lorsque M. Von Zimmel le menace de résilier le contrat s'il mène à bien ce projet !