



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

*BAIL D'HABITATION - REPRISE DE PLEIN DROIT EN APPLICATION DE L'ARTICLE
14 DE LA LOI DU 6 JUILLET 1989 - SORT DES DETTES DE LOYER*

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 90, 1er février 2001

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

**BAIL D'HABITATION - REPRISE DE PLEIN DROIT EN APPLICATION DE L'ARTICLE 14 DE LA LOI
DU 6 JUILLET 1989 - SORT DES DETTES DE LOYER**

Observations : Après décès du preneur, le bail conclu par celui-ci avait été transféré à ses enfants. Le bailleur leur avait fait par la suite délivrer un commandement de payer un arriéré de loyers, en partie antérieur au transfert du contrat. Le commandement visait par ailleurs la clause résolutoire stipulée dans le contrat de bail. Le bailleur assigna ensuite les héritiers du preneur en constatation de la clause résolutoire et en paiement solidaire d'une provision. La cour d'appel ayant repoussé sa demande, le bailleur forma un pourvoi devant la Cour de cassation, qui le rejeta dans un arrêt du 16 février 2000. Selon la Cour de cassation, « les nouveaux locataires ne pouvaient être reconnus débiteurs de l'arriéré de loyers et en tant qu'héritiers, ils ne pouvaient être condamnés solidairement au paiement de cette dette ».

[Cass. 3ème civ., 16 février 2000, n° M 97-22.156, n° 209 P + F, J. Office public d'aménagement et de construction c / M. Di Tacchio, cassation, CA Grenoble, 15 octobre 1997.]

Observations :

Par un important arrêt rendu le 16 février 2000, la troisième chambre civile de la Cour de cassation précise les conséquences attachées au transfert du bail opéré en cas de décès du preneur au profit de ses ascendants et héritiers.

De manière générale, la Haute juridiction affirme tout d'abord que les nouveaux bénéficiaires du bail, c'est-à-dire les bénéficiaires du transfert du bail organisé par l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, n'ont pas à supporter l'arriéré de loyers dus par le précédent locataire, en l'occurrence le défunt, mais ce pourrait être également le locataire ayant abandonné le domicile, la Cour de cassation se référant, sans distinguer, au transfert du bail et à l'article 14 qui le régit. La solution est justifiée par le silence gardé à cet égard par l'article 14. Il faudrait, en effet, une disposition légale expresse pour mettre à la charge d'une personne les dettes contractées par autrui, ou, à défaut, un engagement de celle-ci, absent ici, ainsi que l'observent les Hauts magistrats. La cession de contrat, qui s'opère dans cette hypothèse par l'effet de la loi, a certes pour effet de placer le nouveau locataire dans la situation du précédent, de telle sorte qu'il recueille les droits et obligations de celui-ci. Toutefois, s'agissant des obligations, le transfert ne se produit que pour l'avenir (F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, Dalloz, 7ème éd., n° 1215).

S'ils ne sont pas tenus de la dette du précédent locataire en tant que bénéficiaires du transfert du bail, les nouveaux locataires sont en revanche tenus en tant qu'héritiers. Mais alors, la dette se divise entre eux, et ils ne sauraient être poursuivis solidairement, ce que précise justement la Cour de cassation.