

# 12 septembre 2019

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 18-20.727

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin – Publié au Rapport

ECLI:FR:CCASS:2019:C300745

## Titres et sommaires

BAIL (RÈGLES GÉNÉRALES) - Sous-location - Interdiction - Sous-location irrégulière - Effets - Droits du propriétaire - Accession - Fruits - Sous-loyers perçus par le preneur

Sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire

## Texte de la décision

### Entête

CIV.3

CF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 12 septembre 2019

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 745 FS-P+B+R+I

Pourvoi n° B 18-20.727

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. F... P..., domicilié [...],

2°/ Mme C... H..., domiciliée [...],

contre l'arrêt rendu le 5 juin 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 4), dans le litige les opposant à M. E... K..., domicilié [...],

défendeur à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 2 juillet 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mmes Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, MM. Barbieri, Jessel, conseillers, Mmes Corbel, Collomp, MM. Béghin, Jariel, Mme Schmitt, conseillers référendaires, Mme Valdès-Boulouque, premier avocat général, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. P... et de Mme H..., de la SCP Alain Bénabent, avocat de M. K..., l'avis de Mme Valdès-Boulouque, premier avocat général, auquel les parties ont répliqué, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## Moyens

Sur le premier moyen :

## Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 5 juin 2018), que, le 16 avril 1997, la SCI L'Anglais a donné à bail un appartement à M. P... et à Mme H... ; que, le 8 avril 2014, M. K..., devenu propriétaire des lieux, a délivré aux locataires un congé pour reprise à son profit, puis les a assignés en validité du congé ; qu'ayant constaté que les locataires avaient sous-loué l'appartement, il a également sollicité le remboursement des sous-loyers en exécution de son droit d'accession ;

## Moyens

Attendu que M. P... et Mme H... font grief à l'arrêt de les condamner à la restitution des sous-loyers, alors, selon le moyen :

1°/ que les sous-loyers perçus par un locataire au titre d'une sous-location ne constituent pas des fruits civils appartenant au bailleur par accession mais l'équivalent économique du droit de jouissance conféré au preneur, lequel est en droit de les percevoir et de les conserver, sauf à engager sa responsabilité envers le bailleur en cas de préjudice subi par celui-ci du fait de la méconnaissance d'une interdiction contractuelle de sous-location ; qu'il ne peut donc être reproché à un locataire d'avoir, en percevant de tels sous-loyers, détourné fautivement des sommes qui ne pouvaient appartenir au bailleur ; qu'en décidant le contraire, et en condamnant M. P... et Mme H... à rembourser à M. K... les loyers qu'ils avaient perçus en sous-louant le bien litigieux, la cour d'appel a violé les articles 546 et 547 du code civil, ensemble l'article 1147 devenu 1231-1 du même code ;

2°/ qu'une sous-location irrégulièrement consentie est inopposable au propriétaire mais produit tous ses effets entre le locataire principal et le sous-locataire ; qu'en conséquence, seul le locataire est créancier des sous-loyers ; qu'en retenant néanmoins que les sous-loyers perçus par M. P... et Mme H... appartenaient à M. K... et que les locataires étaient tenus de les rembourser à ce dernier en réparation du préjudice financier subi par le bailleur du fait du détournement de ces sommes, la cour d'appel a violé les articles 546 et 547 du code civil, ensemble l'article 1147 devenu 1231-1 du même code ;

## Motivation

Mais attendu que, sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire ; qu'ayant relevé que les locataires avaient sous-loué l'appartement pendant plusieurs années sans l'accord du bailleur, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, nonobstant l'inopposabilité de la sous-location au bailleur, que les sommes perçues à ce titre devaient lui être remboursées ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le second moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. P... et Mme H... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. P... et de Mme H... et les condamne à payer à M. K... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé le douze septembre deux mille dix-neuf par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. P... et Mme H...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'avoir condamné solidairement M. P... et Mme H... à rembourser à M. K... la somme de 27.295 euros au titre des fruits civils perçus par eux, avec intérêts légaux, dus à compter de l'assignation du 14 décembre 2015, annuellement capitalisés ;

AUX MOTIFS QUE Sur l'accession des fruits civils :

M. P... et Mme H... ne contestent pas avoir sous loué l'appartement litigieux sur AirBnb de 2013 à 2015, pour deux nuits minimum, au prix de 120 euros la nuit, 700 euros la semaine et 3 401 euros le mois et prétendent que l'appartement, bien qu'inscrit sur le site depuis 2012, n'a pas été sous loué cette année-là ;

M. K... invoque les articles 546 et 547 du Code civil qui prévoient, d'une part que la propriété immobilière donne droit sur tout ce qu'elle produit, et d'autre part, que les fruits civils appartiennent au propriétaire par accession ;

les appelants font valoir, quant à eux, que l'intimé n'a subi aucun préjudice car il n'a jamais eu à se plaindre d'un seul retard de paiement, ce qui a été rendu possible par la sous-location, qui n'a jamais eu pour but ni pour effet de les enrichir ;

ils rappellent que le lien de causalité n'est en tout état de cause pas démontré entre un hypothétique préjudice financier subi par le bailleur et la sous-location ;

ils soutiennent que les fruits du bien sont les loyers, qui ont bien été perçus par le propriétaire, c'est-à-dire plus de 380.000 euros sur près de 18 ans d'occupation ;

ils soutiennent qu'ayant déjà obtenu les loyers, le propriétaire cherche à percevoir une deuxième fois les fruits, ce qui constitue un enrichissement sans cause ;

mais la revendication de M. K... est fondée sur le droit de propriété ;

en effet le régime des loyers provenant d'une sous-location prohibée n'est pas réglé par le statut des baux d'habitation

contrairement à celui des baux commerciaux ;

en revanche les dispositions du code civil susvisées sur le statut des biens, qui le prévoient, doivent recevoir application ;

il résulte en effet des articles susvisés que les loyers perçus par les appelants au titre de la sous-location sont des fruits civils de la propriété et appartiennent de facto au propriétaire ;

les appelants sont aussi mal fondés à invoquer un enrichissement sans cause de leur bailleur puisque la perception des loyers de la sous-location par M. K... a pour cause son droit de propriété ;

les locataires ne pouvaient donc valablement payer au bailleur leur loyer avec d'autres fruits civils produits par l'appartement, car les fruits reviennent tous au propriétaire par accession ;

le détournement fautif au détriment du propriétaire de fruits civils produits par la sous-location de la propriété immobilière, cause nécessairement un préjudice financier à celui-ci ;

en conséquence, les fruits de la sous-location appartiennent à M. K... et les appelants seront solidairement condamnés à lui rembourser les sommes qu'ils ont perçues à ce titre ;

M. P... et Mme H... produisent en pièce 42 le relevé de leur compte AirBnb pour 2013, 2014, et 2015 mais pas celui de l'année 2012 alors qu'ils ne contestent pas que l'appartement était sur le site depuis août 2012, exposant qu'ils n'ont pas sous loué l'appartement en 2012 ;

il ressort de ces documents qu'ils ont perçu la somme nette de 27.295 euros de 2013 à 2015 inclus ;

ils seront donc condamnés solidairement à rembourser cette somme à M. K... avec intérêts légaux à compter de l'assignation devant le tribunal d'instance du 14 décembre 2015 et avec capitalisation annuelle de ces intérêts conformément à l'article 1343-2 du Code civil (antérieurement 1154) ;

1°) ALORS QUE les sous-loyers perçus par un locataire au titre d'une sous-location ne constituent pas des fruits civils appartenant au bailleur par accession mais l'équivalent économique du droit de jouissance conféré au preneur, lequel est en droit de les percevoir et de les conserver, sauf à engager sa responsabilité envers le bailleur en cas de préjudice subi par celui-ci du fait de la méconnaissance d'une interdiction contractuelle de sous-location ; qu'il ne peut donc être reproché à un locataire d'avoir, en percevant de tels sous-loyers, détourné fautivement des sommes qui ne pouvaient appartenir au bailleur ; qu'en décidant le contraire, et en condamnant M. P... et Mme H... à rembourser à M. K... les loyers qu'ils avaient perçus en sous-louant le bien litigieux, la cour d'appel a violé les articles 546 et 547 du code civil, ensemble l'article 1147 devenu 1231-1 du même code ;

2°) ALORS QU'une sous-location irrégulièrement consentie est inopposable au propriétaire mais produit tous ses effets entre le locataire principal et le sous-locataire ; qu'en conséquence, seul le locataire est créancier des sous-loyers ; qu'en retenant néanmoins que les sous-loyers perçus par M. P... et Mme H... appartenaient à M. K... et que les locataires étaient tenus de les rembourser à ce dernier en réparation du préjudice financier subi par le bailleur du fait du détournement de ces sommes, la cour d'appel a violé les articles 546 et 547 du code civil, ensemble l'article 1147 devenu 1231-1 du même code.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir validé le congé délivré par M. K... aux fins de reprise, le 8 avril 2014, pour la date du 31 mai 2015, et dit que les locataires, M. P... et Mme H..., étaient sans droit ni titre à compter de cette date, et d'avoir débouté ces derniers de leur demande de réparation d'un préjudice de jouissance (fuite d'un ballon d'eau chaude) survenu postérieurement au 31 mai 2015 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la régularité du congé :

les appelants invoquent la nullité du congé délivré par la société Foncia Lutece au nom de la SCI [...];

l'intimé fait valoir que si le premier congé a bien été délivré par erreur par une personne morale, cette erreur a été rectifiée lors de la délivrance du second congé au nom du bon propriétaire ;

Monsieur E... K... ne se prévaut pas du premier congé mais de celui délivré le 8 avril 2014 par huissier en sa qualité propriétaire pour une reprise par lui-même du bien ;

en effet, si la matrice cadastrale communiquée par les appelants indique que la SCI du [...] est propriétaire du bien, par lettre du 19 mars 2014 le gestionnaire du bien a également expliqué sa perte de personnalité civile ;

en tout état de cause, cette matrice cadastrale n'est pas de nature à contredire valablement l'attestation notariale (pièce 3) qui établit que Monsieur E... K... est propriétaire de l'appartement litigieux ;

le congé du 8 avril 2014 à effet au 31 mai 2015 est soumis à l'article 15-1 la loi du 6 juillet 1989 dans sa version de la loi du 24 mars 2014 qui oblige le bailleur à justifier du caractère réel et sérieux de cette décision de reprise ;

les appelants invoquent la fraude et la nullité du congé ; ils font valoir que l'appartement est aujourd'hui reloué et prétendent que le bailleur n'a jamais eu à l'intention de l'habiter ;

ils exposent que Monsieur E... K... est propriétaire d'un autre appartement situé [...] où il a reconnu résider dans ses conclusions devant le premier président ;

selon eux, Monsieur E... K... a vendu son domicile situé [...] le 21 septembre 2015 et acquis le même jour l'appartement du [...] et soutiennent qu'au jour de la promesse de vente, soit 3 mois avant, il n'avait pas l'intention de venir habiter l'appartement litigieux ;

Monsieur E... K... répond qu'il a donné congé un an avant la date d'expiration du bail et qu'il a dû s'organiser quand ses locataires ont refusé de quitter les lieux et l'en ont averti par lettre de leur conseil du 4 mai 2015 ;

en effet, le congé a été délivré le 8 avril 2014 à effet au 31 mai 2015 ; Monsieur F... P... et Madame C... H... ont indiqué refuser ce congé le 4 mai 2015 alors qu'ils devaient quitter les lieux le 31 mai ; le fait que Monsieur E... K... signe une promesse de vente fin juin 2015 pour se reloger dans l'hypothèse où ses locataires se maintiendraient dans les lieux comme ils ont déclaré en avoir l'intention, n'est pas de nature à établir la fraude de sa part ; ensuite, la relocation du bien litigieux est justifiée par le changement de sa situation résultant de la libération tardive des lieux ;

dès lors, le congé est valable et Monsieur F... P... et Madame C... H... sont devenus occupants sans droit ni titre depuis le 1er juin 2015, comme jugé en première instance ; (...)

Sur le ballon d'eau chaude :

les appelants exposent que le 30 septembre 2016 (lire 2015), le ballon d'eau chaude a fui dans l'appartement et qu'il n'a été réparé que le 22 octobre 2016 (lire 2015) par le propriétaire ; ils soutiennent en conséquence que Monsieur E... K... a sciemment laissé perdurer un dégât des eaux, qui a privé d'eau Monsieur F... P..., pour le contraindre à partir ;

Monsieur E... K... prétend, quant à lui, avoir fait diligence et avoir été tributaire de la disponibilité du plombier ;

il fait valoir que le bail était résilié depuis le 31 mai 2015 et que les appelants étaient occupants sans droit ni titre ;

en effet, les occupants sans droit ni titre ne sauraient obtenir réparation d'un préjudice de jouissance et se verront déboutés de cette demande ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE le bail a été signé avec les locataires, le 16 avril 1997, par la SCI

L'Anglais représentée par Monsieur G... K... ; ce dernier est décédé le [...] ; la location a duré 18 ans ; il n'y a pas lieu de soustraire le bail écrit aux dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 au motif qu'une SCI représentée d'abord par Monsieur G... K... (SCI l'Anglais) puis de Monsieur E... K... (SCI [...]) ; matrice cadastrale de 2013) a été désignée dans le bail ; il n'y a pas lieu non plus de les annuler ainsi que le demandent les défendeurs ;

le gérant Foncia avertissait, en outre, le 19 mars 2014, les locataires que le nouveau propriétaire était E... K... ; les locataires eux-mêmes, dans une lettre du 15 octobre 2015 adressée à Foncia, à propos du ballon d'eau chaude, montre qu'ils étaient bien informés de ce que E... K... était le propriétaire et leur bailleur depuis 2014 ; la qualité de propriétaire du demandeur est attestée, dans les débats, par une attestation notariée du 13 mai 2015 ; le congé pour reprise en date du 8 avril 2014 pour l'échéance du 31 mai 2015 l'a été au nom de Monsieur K... ; ce congé est régulier en la forme et sur le fond ; il convient de le valider et de dire que les locataires sont occupants sans droit ni titre depuis cette date ; (...)

la demande reconventionnelle sera rejetée ; en effet, le bail était déjà résilié au moment des problèmes de ballon d'eau chaude invoqués par les locataires ; qu'ils étaient sans droit ni titre ; en tout état de cause, le bailleur a fait procéder aux réparations nécessaires ; l'intégralité des demandes reconventionnelles sera rejetée ;

1°) ALORS QUE le congé pour reprise doit indiquer les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise ; qu'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si le congé pour reprise du 8 avril 2014 établissait en lui-même, à la date de sa délivrance, la qualité de propriétaire du bien litigieux en précisant en quoi M. E... K... venait aux droits de la SCI L'Anglais, signataire du bail, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 15 - I de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction applicable en la cause ;

2°) ALORS QU'en laissant sans aucune réponse les conclusions (p. 20, in fine) par lesquelles M. P... et Mme H... soutenaient que, si M. K... avait fini par faire intervenir tardivement un plombier le 22 octobre 2015 pour changer le ballon d'eau chaude, cette circonstance n'était pas de nature à dispenser M. K... de son obligation de réparer le trouble de jouissance subi pendant la période de 22 jours entre la fuite du 30 septembre 2015 et l'intervention du plombier, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1719 du code civil.

## Décision attaquée

Cour d'appel de paris g4  
5 juin 2018 (n°16/10684)

## Textes appliqués

Articles [546](#), [547](#), [1147](#) et [1231-1](#) du code civil.

## Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 12-09-2019
- Cour d'appel de Paris G4 05-06-2018