

Cour de Cassation, 3e chambre civile, 26 mars 2014, n° 13-10698 (Baux d'habitation - Dépôt de garantie - Acquisition d'un immeuble loué)

26/03/2014

L'acquéreur qui se trouve substitué au bailleur initial pour l'intégralité des clauses du contrat de bail et de ses accessoires, ne pouvant pas disposer de plus de droits que son vendeur, n'est pas fondé à réclamer au locataire un nouveau dépôt de garantie. Dès lors, en cas de vente de l'immeuble d'habitation loué en cours de bail, le contrat de vente opère cession du contrat de location. Le dépôt de garantie n'est cependant pas transféré au nouvel acquéreur de plein droit. Par conséquent, seul celui qui aura la qualité de bailleur au terme du bail a intérêt à conserver un dépôt de garantie. Il y a donc lieu à ce que le dépôt de garantie suive le bail. Dans le cas contraire, l'acquéreur qui n'aura pas reçu du vendeur le dépôt de garantie ne pourra prétendre à ce que le locataire lui verse une somme à ce titre.

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du mercredi 26 mars 2014

N° de pourvoi: **13-10698**

Publié au bulletin Rejet

M. Terrier, président

Mme Pic, conseiller rapporteur

M. Bailly, avocat général

SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 20 octobre 2011), que la commune X. a acquis de la SCI Y. un ensemble immobilier donné à bail à l'association Z. ; que soutenant que l'acte de vente ne contenait aucune stipulation particulière quant au sort du dépôt de garantie versé par l'association lors de son entrée dans les lieux, la commune a assigné l'association pour obtenir paiement d'un nouveau dépôt de garantie ;

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

1°/ que sauf stipulation expresse de l'acte de vente, le dépôt de garantie perçu par le bailleur originaire ne se transmet pas à l'acquéreur de l'immeuble loué à un tiers ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de l'arrêt qu'aucune mention de l'**acte authentique** de vente signé le 27 février 2001 entre la SCI Y., vendeur, et la commune, acquéreur, ne réglait le sort du dépôt de garantie versé par la locataire à la SCI Y. au titre de la convention de location du 10 juillet 1993 ; qu'en considérant néanmoins que le dépôt de garantie avait été transféré à la commune par l'acte de vente de l'immeuble, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation des articles 1134 et 1743 du code civil ;

2°/ que dans ses conclusions d'appel, la commune soutenait que dès lors que le bailleur originaire demeure tenu de rembourser le dépôt de garantie au locataire, qui n'est pas transmis de plein droit au nouvel acquéreur, le dépôt de garantie litigieux constituait une créance détenue par l'association sur la SCI Y., en redressement puis liquidation judiciaire, laquelle se trouvait éteinte faute d'avoir été déclarée au passif de la bailleuse, de sorte qu'elle n'avait pu lui être transférée ; qu'en omettant de répondre à ce moyen pertinent, dès lors que la vente était intervenue après l'ouverture de la procédure collective de la bailleuse, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel n'ayant pas retenu que le dépôt de garantie avait été transféré à la commune par l'acte de vente de l'immeuble, le moyen manque en fait de ce chef ;

Et attendu, d'autre part, qu'ayant retenu à bon droit que la commune, qui s'était trouvée substituée au bailleur initial pour l'intégralité des clauses du contrat de bail et de ses accessoires, ne pouvait disposer de plus de droits que son vendeur, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à un moyen que ses constatations rendaient inopérant, en a exactement déduit que la commune n'était pas fondée à réclamer à la locataire le règlement d'un nouveau dépôt de garantie ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la commune X. aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat aux Conseils pour la commune X.

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que la commune de X. était dépourvue de tout titre ou droit à obtenir en vertu du bail la liant à l'association Z., un nouveau dépôt de garantie ;

AUX MOTIFS QUE d'après l'article 1692 du code civil, la vente ou la cession d'une créance comprend les accessoires de la créance, tels que caution, privilège et hypothèque. L'article 1743 dispose que si le bailleur vend la chose louée,

l'acquéreur ne peut expulser le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, ce qui induit que le contrat de location se poursuit nonobstant le changement du propriétaire des lieux. Les stipulations contractuelles soumises à l'appréciation de la cour confirment que les textes légaux susvisés trouvent application en l'espèce, en ce sens que : - dans la convention de location initialement passée entre l'association Z. et la SCI Y., l'article 5 précise que le dépôt de garantie est versé par le locataire « pour garantir l'exécution de ses obligations », et il est au surplus, convenu que « le montant du dépôt de garantie sera fixe pendant toute la durée du bail »; - l'acte authentique signé le 27 février 2001 par Maître A., ès qualités d'administrateur de la SCI Y. et la commune X. transmet dans des termes sans équivoque le bail à l'acquéreur comme le montre la clause selon laquelle le représentant de la commune, X... déclare être informé de l'existence de ladite convention conclue avec l'association Z. et dispense le notaire de la reproduire in extenso, attestant en être « parfaitement au courant pour le compte de la commune, qui, en sera de plein droit substituée », sans qu'aucune mention ne règle le sort du dépôt de garantie effectué par la locataire. Dès lors, le bail passé entre la SCI Y. et l'association Z. a été transféré tous droits et obligations compris, à la commune X., laquelle s'est trouvée substituée au bailleur initial pour l'intégralité des clauses du contrat et de ses accessoires, de sorte que l'acquéreur ne disposant pas de plus de droits que son vendeur, la commune X. n'était pas fondée à réclamer à sa locataire le règlement d'un nouveau dépôt de garantie. En conséquence, statuant après infirmation de la décision déférée, il convient de faire droit aux conclusions de l'association Z. en jugeant que la commune X. est dépourvue de tout titre ou droit à obtenir en vertu du bail transmis, un nouveau dépôt de garantie ;

1) ALORS, D'UNE PART, QUE sauf stipulation expresse de l'acte de vente, le dépôt de garantie perçu par le bailleur originaire ne se transmet pas à l'acquéreur de l'immeuble loué à un tiers ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de l'arrêt qu'aucune mention de l'acte authentique de vente signé le 27 février 2001 entre la SCI Y., vendeur, et la commune X., acquéreur, ne réglait le sort du dépôt de garantie versé par la locataire à la SCI Y. au titre de la convention de location du 10 juillet 1993 ; qu'en considérant néanmoins que le dépôt de garantie avait été transféré à l'exposante par l'acte de vente de l'immeuble, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation des articles 1134 et 1743 du code civil ;

2) ALORS, D'AUTRE PART, QUE dans ses conclusions d'appel, l'exposante soutenait que dès lors que le bailleur originaire demeure tenu de rembourser le dépôt de garantie au locataire, qui n'est pas transmis de plein droit au nouvel acquéreur, le dépôt de garantie litigieux constituait une créance détenue par l'association Z. sur la SCI Y., en redressement puis liquidation judiciaire, laquelle se trouvait éteinte faute d'avoir été déclarée au passif de la bailleresse, de sorte qu'elle n'avait pu lui être transférée ; qu'en omettant de répondre à ce moyen pertinent, dès lors que la vente était intervenue après l'ouverture de la procédure collective de la bailleresse, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.