

Arrêt n°745 du 12 septembre 2019 (18-20.727) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2019:C300745

BAIL (RÈGLES GÉNÉRALES)

Rejet

Demandeur(s) : M. A... X... ; et autres

Défendeur(s) : M. B... Y...

Sur le premier moyen :

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. X... et à Mme Z... ; que, le 8 avril 2014, M. Y..., 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 ;

Attendu que M. X... et Mme Z... 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. X... et Mme Z... à rembourser à M. Y... 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. X... et Mme Z... appartenaient à M. Y... 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 ;

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 ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : M. Parneix

Avocat général : Mme Valdès-Boulouque, premier avocat général

Avocat(s) : SCP Waquet, Farge et Hazan - SCP Alain Bénabent