

Dalloz jurisprudence
Cour de cassation
3ème chambre civile

8 janvier 1997

n° 95-10.339

Publication : Bulletin 1997 III N° 8 p. 5

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 555
- Code civil, art. 1152
- Code civil, art. 1728

Revues :

- Actualité juridique Droit immobilier 1997. p. 303.
- Revue de droit immobilier 1997. p. 297.

Encyclopédies :

- Rép. civ., Bail, n° 108
- Rép. civ., Baux d'habitation et mixtes (Rapports locatifs individuels : loi du 6 juillet 1989), n° 208
- Rép. civ., Clause pénale, n° 18
- Rép. immo., Bail, n° 108
- Rép. immo., Baux d'habitation et mixtes (Rapports locatifs individuels : loi du 6 juillet 1989), n° 208

Sommaire :

1° La somme due en vertu d'une clause pénale ne revêt pas le caractère d'une amende.

2° La cour d'appel qui relève que la locataire avait été autorisée à faire des travaux d'amélioration en déduit exactement que l'article 555 du Code civil relatif aux constructions faites sur un fonds ne pouvait s'appliquer.

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet. 8 janvier 1997 N° 95-10.339 Bulletin 1997 III N° 8 p. 5

République française

Au nom du peuple français

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 25 février 1994), que les époux Y..., aux droits desquels se trouve Mme Y..., ont donné une maison à bail à Mme X... ; que la bailleresse ayant délivré à celle-ci un commandement de payer un arriéré de loyers, l'a assignée en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et paiement de diverses sommes ; que la locataire a demandé à Mme Y... une participation au coût de travaux qu'elle avait effectués dans les lieux ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une somme au titre d'une clause pénale stipulée au bail, alors, selon le moyen, qu'une telle clause qui tend non pas à sanctionner un simple retard dans le paiement des loyers et des charges mais à assurer l'exécution d'une ordonnance d'expulsion constitue une amende interdite par l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 4 de la loi du 23 décembre 1986, et comme telle doit être considérée comme non écrite, qu'en conséquence la condamnation prononcée à ce titre par l'arrêt attaqué est dépourvue de base légale et viole les textes précités, ainsi que l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu que la somme due en vertu d'une clause pénale ne revêtant pas le caractère d'une amende, le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande en paiement du coût d'une partie des travaux effectués par elle, alors, selon le moyen, que l'article 555 est applicable aux rapports entre propriétaire et locataire à défaut de convention contraire et qu'en l'espèce la convention qui prévoyait le remboursement des travaux au locataire en cas de vente de l'immeuble à celui-ci n'excluait pas l'application dudit article en cas de résiliation du bail, qu'ainsi l'article 555 du Code civil et l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ont été violés ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la locataire avait été autorisée à faire des travaux d'amélioration, la cour d'appel en a exactement déduit, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que l'article 555 du Code civil relatif aux constructions faites sur un fonds ne pouvait s'appliquer ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Composition de la juridiction : Président : M. Beauvois ., Rapporteur : M. Toitot., Avocat général : M. Baechlin., Avocats : M. Hennuyer, la SCP de Chaisemartin et Courjon.

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles 25 février 1994 (Rejet.)