



Demande de correction sur un commentaire

Par **toto4**, le **01/12/2024** à **17:54**

Bonjour, j'ai réalisé un commentaire d'arrêt Cass. 2e civ., 10 janv. 2019, n° 17-21.774 et j'aimerais avoir une aide ou correction. Ma copie est déjà rédigé.

Par **Marck.ESP**, le **01/12/2024** à **18:02**

Bonjour

Nous disposons forum pour étudiants, je vous invite à vous y rendre.

ICI; <https://www.juristudiant.com/>

J'ajoute que s'il est déjà rédigé, vous pouvez le copier ci-après également en espérant des réponses.

Par **toto4**, le **01/12/2024** à **18:17**

d'accord merci je le copie colle ici aussi

Lorsqu'une personne fait l'objet d'une procédure de surendettement, cette procédure peut conduire à l'effacement d'une partie de ses dettes. Un tel effacement permet-il au bailleur de reprocher aux locataires une inexécution du contrat et d'en tirer toutes les conséquences sur le sort du contrat ? C'est à cette question que répond la Cour de cassation dans cet arrêt du 10 janvier 2019 n°17-21.774.

En l'espèce, un bail d'habitation a été conclu le 1er février 1997 entre la SCI Tardy (bailleur) et un couple de locataires. Néanmoins, les locataires ont cessé de payer leurs loyers, conduisant le bailleur à assigner les locataires en résiliation du bail et expulsion le 15 mai 2013. Parallèlement, les locataires ont engagé une procédure de traitement de surendettement le 5 septembre 2013. Ainsi, un jugement a été rendu le 24 mars 2014 prononçant la résiliation du bail des locataires.

Un second jugement a été rendu le 26 janvier 2015 prononçant le rétablissement personnel

sans liquidation judiciaire des locataires, entraînant l'effacement des dettes locatives.

Un appel a été interjeté et un arrêt de la Cour d'appel de Poitiers rendu le 29 juin 2016 a partiellement confirmé le jugement rendu le 24 mars 2014, en maintenant la résiliation du bail, avec expulsion des locataires et condamnation à payer une indemnité d'occupation de 493,19 euros à compter du mois de mars 2014 malgré l'effacement des dettes locatives.

Les locataires ont alors formé un pourvoi en Cassation. Ils font grief à l'arrêt de la cour d'appel d'avoir confirmé la résiliation du bail ainsi que leur expulsion des lieux et de les condamner à payer au bailleur une indemnité d'occupation de 493,19 euros à compter de mars 2014. À travers un moyen unique, ils estiment que l'effacement d'une dette locative, décidé dans la procédure de traitement de surendettement, faisait obstacle à la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers, ainsi ils estiment être couverts par la mesure d'effacement. En décidant le contraire, la Cour d'appel de Poitiers a violé les articles L. 332-5, devenu L. 741-3, du Code de la consommation et 1184 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

La question de droit posée à la Cour de cassation était de savoir si l'effacement d'une dette locative dans le cadre d'une procédure de surendettement empêche-t-il la résiliation du bail pour défaut de paiement ?

La Cour de cassation, dans un arrêt du 10 janvier 2019 n°17-21.774 rejette le pourvoi des locataires en affirmant que l'effacement de la dette locative, n'équivaut pas à son paiement, et par conséquent ne fait pas disparaître le manquement contractuel du locataire qui n'a pas payé son loyer. Cela ne prive donc pas le juge, saisi d'une demande en résiliation judiciaire du contrat de bail, de la faculté d'apprécier, dans l'exercice de son pouvoir souverain, si le défaut de paiement justifie de prononcer la résiliation et l'expulsion des locataires. Elle estime alors que la Cour d'appel a statué à bon droit.

La Cour de cassation, dans cet arrêt du 10 janvier 2019, affirme qu'un effacement des dettes ne régularise pas le défaut de paiement des loyers (I) et ne prive donc pas le juge, saisi d'une demande de résiliation judiciaire du contrat de bail, de la faculté de prononcer une telle mesure (II).

I- Une mesure d'effacement des dettes insusceptible de régulariser le défaut de paiement des loyers

Les magistrats de la Cour de cassation estiment que l'effacement des dettes n'équivaut pas à un paiement (A), de sorte qu'une telle mesure ne fait pas disparaître le manquement

contractuel du locataire qui n'a pas réglé le loyer (B).

A- L'effacement des dettes comme mesure de désendettement sans paiement

Dans cet arrêt du 10 janvier 2019, la Cour de cassation affirme que « *l'effacement de la dette locative qui n'équivaut pas à son paiement* ». Cette affirmation a déjà été établie dans d'autres arrêts, comme dans un arrêt du 27 février 2014 n°13-10.891 où la deuxième chambre civile de la Cour de cassation a précisé que l'effacement des dettes n'équivalait pas à un paiement. Selon elle, le paiement consiste dans l'exécution, en espèces ou en nature, d'une obligation du débiteur, alors même que l'effacement des dettes est une mesure de désendettement sans paiement dispensant le débiteur d'avoir à exécuter son obligation.

La Cour de cassation en déduit que la mesure d'effacement des dettes ne fait pas disparaître le manquement contractuel du locataire qui n'a pas réglé le loyer. En considérant que le paiement est la seule cause d'extinction des obligations susceptible de faire disparaître le défaut de paiement de loyer à l'origine de la demande de résiliation du bail par le bailleur. Cette solution est justifiée parce que, contrairement à un effacement des dettes, le paiement a un double effet. Un effet libératoire parce qu'il libère le débiteur (les locataires en l'espèce) de sa dette, et un effet d'extinction, étant donné qu'il éteint une dette.

Pour la Cour de cassation, l'effacement des dettes aurait donc uniquement un effet d'extinction, mais pas libératoire.

Malgré l'effacement des dettes, les locataires restent soumis à l'obligation principale découlant du contrat de bail, étant le paiement du loyer (B).

B- Le maintien de l'obligation contractuelle non exécutée par les locataires

Parallèlement, la Cour de cassation estime que « *ne fait pas disparaître le manquement contractuel du locataire qui n'a pas réglé le loyer* ». Autrement dit, elle estime que malgré l'effacement des dettes, les locataires doivent toujours payer le bailleur. En effet, le contrat de bail est un contrat reposant sur une relation synallagmatique, où le paiement des loyers est une obligation du locataire en échange du bien par le bailleur. La Cour rappelle ici que l'effacement des dettes locatives dus a une procédure de traitement de surendettement ne remplace pas le manquement initial (paiement du loyer), qui persiste comme une faute contractuelle.

Dans cet arrêt, ce principe est appliqué. Les locataires, bien que déchargés de leur dette locative par la procédure de rétablissement personnel, demeurent fautifs d'avoir manqué à leurs obligations essentielles. Le manquement étant établi, la résiliation du bail est donc une possibilité de sanction, au sens de l'article 1184 ancien du Code civil, autorisant la résiliation judiciaire d'un contrat pour inexécution d'une obligation contractuelle.

La Cour précise ainsi que les procédures de désendettement n'ont pas vocation à annuler rétroactivement les effets d'une inexécution contractuelle passée.

Ainsi, les obligations contractuelles des locataires sont maintenues, malgré l'effacement de leurs dettes (I). Il est donc possible que le juge puisse résilier le contrat de bail, ce qui

restreint la protection offerte par les procédures de surendettement (II).

II- La faculté pour le juge de résilier le contrat de bail malgré l'effacement des dettes

Le juge a donc un pouvoir « souverain » pour résilier le bail d'habitation des locataires (A), cela démontre également les limites de la protection offerte par la procédure de surendettement (B).

A- La possibilité pour le juge de prononcer la résiliation du bail d'habitation

La Cour estime que le juge est compétent pour prononcer la résiliation du bail d'habitation, en effet, selon elle, cela « *ne prive pas le juge, saisi d'une demande de résiliation judiciaire du contrat de bail, de la faculté d'apprécier, dans l'exercice de son pouvoir souverain, si le défaut de paiement justifie de prononcer la résiliation du bail* ». Conformément à l'article 1184 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance de 2016, en cas de défaillance des locataires, le bailleur peut saisir le juge d'une demande de résiliation judiciaire du contrat. Ensuite, les juges du fond apprécient souverainement si la gravité de l'inexécution de l'obligation justifie le prononcé de la résiliation, d'après les circonstances. Ainsi, le juge peut choisir la sanction appropriée à l'inexécution du contrat de bail. En l'espèce, pour prononcer la résiliation, les juges ont considéré que la procédure de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire avait certes effacé la dette locative, mais n'avait pas pour autant empêché la résiliation du bail pour non-paiement des loyers, comme ce fut le cas dans un arrêt (*Cass. 2e civ., 18 février 2016, n° 14-17.782*), où la Cour avait jugé que le juge pouvait prononcer la résiliation d'un bail pour défaut de paiement des loyers.

Si le juge dispose du pouvoir de résilier un bail d'habitation, cette décision peut entrer en contradiction avec les procédures de surendettement visant à protéger les locataires (B).

B- Les limites de la protection offerte par les procédures de surendettement

Enfin, en rappelant que l'effacement des dettes dans le cadre d'une procédure de traitement de surendettement, « *l'effacement de la dette locative qui n'équivaut pas à son paiement ne fait pas disparaître le manquement contractuel du locataire qui n'a pas réglé le loyer* ». La cour va à l'encontre de la procédure de surendettement, en effet, si ces mécanismes visent à protéger les locataires en difficulté, ils ne suppriment pas le manquement contractuel antérieur comme le paiement du loyer dans un contrat de bail. La Cour souligne que « *la résiliation du bail et l'expulsion sont des conséquences légales du manquement contractuel, non affectées par l'effacement de la dette* ». Cela pose question sur une telle utilité de la mesure. L'on peut se demander l'intérêt d'obtenir l'effacement d'une dette locative dès lors qu'une telle mesure ne fait pas disparaître le manquement contractuel et n'assure pas la continuation du contrat de bail ?

En effet, la résiliation sanctionne le défaut d'exécution de l'obligation contractuelle. Or, l'effacement de la dette fait aussi disparaître ce manquement contractuel. Cela n'a pas été pris en compte par les juges. La Cour de cassation, dans cet arrêt du 10 janvier 2019, a en effet prononcé la résiliation du bail et le paiement d'indemnité d'occupation au bailleur pour défaut de paiement des loyers.

Par **Lingénu**, le **01/12/2024** à **23:00**

Bonjour,

Remarque de forme : le plan doit être annoncé à la fin de l'introduction et non entre les deux parties.

Remarques de fond :

La distinction entre libération et extinction est spécieuse. La phrase *Pour la Cour de cassation, l'effacement des dettes aurait donc uniquement un effet d'extinction, mais pas libératoire* n'a pas de sens.

Votre II A ne fait que répéter le I B.

Je vous propose plutôt le plan suivant.

I Effet du rétablissement personnel

A Libération du débiteur

Le débiteur est libéré de son obligation de payer les dettes passées. Cette mesure de protection inscrite dans le code de la consommation crée un mode de libération exceptionnel qui s'ajoute aux causes d'extinction ordinaires prévues par le code civil.

B Maintien de l'opposabilité au débiteur de ses manquements à ses obligations.

Bien que le débiteur soit libéré de son obligation de paiement, il a manqué à ses obligations ce qui peut entraîner la résolution du contrat à la demande du créancier. Le rétablissement personnel ne peut empêcher à la clause résolutoire de produire ses effets.

II Objet du rétablissement personne

A. Garantie donnée pour le futur

Grâce au rétablissement personnel le débiteur insolvable peut espérer pour le futur vivre à nouveau dans des conditions minimales de dignité à l'instar d'un commerçant dont la faillite a été prononcée par le tribunal de commerce.

B. Limite de la garantie.

Si le débiteur est libéré de sa dette, la résolution du bail le met tout de même dans une situation personnelle difficile. Le juge n'a pas le pouvoir d'écarter une clause résolutoire alors qu'elle est acquise et que le débiteur ne s'est pas acquitté de sa dette même s'il est en mesure de reprendre le paiement des loyers.

Par **toto4**, le **02/12/2024** à **09:04**

merci beaucoup de votre réponse je vais modifier le plan.

Par **beatles**, le **02/12/2024** à **11:45**

Bonjour,

Pour ma part n'ayant pas la prétention de corriger quoi que ce soit, je prendrais comme départ cette [définition juridique](#) d'une clause résolutoire :

[quote]

La condition résolutoire est toujours sous entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisferait pas à son engagement, mais à défaut d'une clause résolutoire, c'est le juge qui apprécie si la résolution doit être prononcée ou s'il convient de maintenir le contrat. Une "clause résolutoire" est donc une disposition incluse dans la convention des parties, dans laquelle elles énoncent qu'elles sont les circonstances dans lesquelles, sans avoir à s'adresser à un tribunal, le contrat sera tenu pour nul et si le contrat n'a pas reçu un commencement d'exécution, avec un effet rétroactif à la date de sa signature.

S'il s'agit d'un contrat à effets successifs, par exemple un contrat de [bail](#), la résolution prend effet, soit à la date que les parties auront convenue d'avance dans le contrat, soit à la date de l'arrivée de la circonstance qui a provoquée la résiliation.

[/quote]

À la quelle j'ajouterais l'ex article 1101 du Code civil :

[quote]Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose.[/quote]
... et l'ex article 1102 du Code civil :

[quote]Le contrat est synallagmatique ou bilatéral lorsque les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres.[/quote]
... puis l'ex article 1134 du Code civil :

[quote]

Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi.

[/quote]

... ainsi que l'ex l'article 1135 du Code civil :

[quote]

Les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature.[/quote]

... enfin l'ex article 1184 du Code civil :

[quote]

La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.

[/quote]

Le juge n'a fait qu'appliquer ce que la loi lui autorise de faire ; la Cour de cassation n'estime pas que le juge est compétent, elle rappelle que c'est la loi qui dit qu'il est compétent et de jurisprudence constante au vu d'arrêts antérieurs ([2e Civ., 18 février 2016, pourvoi n° 14-17.782](#) et [2e Civ., 27 février 2014, pourvoi n° 13-10.891](#)).

Donc en d'absence de clause résolutoire cette dernière est toujours sous-entendue et c'est le juge qui est en droit de décider, au vu de la combinaison des ex articles 1101, 1102, 1134, 1135 et 1184 du Code civil, de la résolution du contrat ; en disant qu'une extinction de la dette ne signifie pas, ou n'entraîne pas, l'extinction de l'obligation (loi entre les parties) à laquelle est tenu le preneur (obligation de payer un loyer) ce qui entraîne la résolution du contrat comme la loi l'autorise.

Pour une éventuelle correction le lien (seul) de Marck.ESP est pertinent.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **02/12/2024** à **13:22**

L'exercice demandé est un commentaire d'arrêt. Il est demandé aux participants au forum une critique à un premier jet d'un tel commentaire. Soit on s'estime en mesure de le faire et on le fait comme souhaité par l'auteur du sujet, soit on n'est pas en mesure de le faire et on s'abstient. Ce n'est pas parce que Beatles ne sait pas faire un commentaire d'arrêt que les autres intervenants en sont tous forcément incapables.

C'est faire injure à l'auteur du sujet que lui rappeler dans le détail des dispositions du code civil qu'il connaît.

La problématique soulevée par l'arrêt à commenter porte sur l'articulation entre des dispositions du code civil et d'autres du code de la consommation. Si l'on ne traite que du code civil sans s'intéresser au code de la consommation on n'aborde pas la problématique.

[quote]

Pour une éventuelle correction le lien (seul) de Marck.ESP est pertinent.

[/quote]

Marck.ESP invite l'auteur du sujet à recopier son commentaire en espérant des réponses.

Par **Marck.ESP**, le **02/12/2024** à **14:54**

J'ai simplement informé TOTO4 de l'existence du forum dédié aux étudiants, ce qui n'empêche personne de donner son point de vue...

Ce genre d'exercice me rappelle des souvenirs et je terminais souvent par un rappel que **contrairement à la loi** qui énonce des règles générales, **la jurisprudence** ne crée pas de normes juridiques applicables à toutes les situations similaires. Elle interprète la loi au cas par cas, en fonction des éléments spécifiques de chaque affaire. .

Par **beatles**, le **02/12/2024** à **15:03**

beatles n'a pas la prétention, comme certain, de corriger un soi-disant commentaire de la Cour de cassation qui n'en a pas besoin puisque l'arrêt, qui est inscrit au bulletin, fait l'objet d'une « Analyse », de « Titrages et résumés », de « Précédents jurisprudentiels » et de « Textes appliqués » ; sachant que les précédents jurisprudentiels font l'objet de « Titrages et résumés » et de « Textes appliqués ».

Ces trois arrêt sont inscrit au bulletin de février 2014 , n° 59 ([page 52](#)) ; de février 2016 n° 53 ([page 54](#)) ; janvier 2019 « [BAIL D'HABITATION](#) » ; qui n'on pas fait l'objet d'une inscription aux rapports annuels 2014, 2016 et 2019 signifiant que les commentaires se suffisaient à eux-même au vu des analyses faites et des « commentaires » faits aux bulletins.

Aux articles du Code civil que j'ai déjà évoquer il faut ajouter l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 en vigueur le 12 février 2013 ([2e Civ., 18 février 2016, pourvoi n° 14-17.782](#)).

Il faudrait arrêter de prétendre vouloir expliquer ce que la Cour de cassation a voulu dire alors qu'il n'y a rien à expliquer sinon ce qui est dit dans les bulletins ; que Dalloz s'est planté en voulant commenter un arrêt qui n'en avez pas besoin ([3e Civ., 2 décembre 2009, pourvoi n° 08-20.310](#)).

Alors un peu de modestie quant à s'estimer capable de commenter un ou des arrêts de la Cour de cassation inscrits au bulletin.

Par **beatles**, le **02/12/2024** à **15:07**

@Marck.ESP l'on ne se trouve au cas par cas avec comme précédent ([2e Civ., 18 février 2016, pourvoi n° 14-17.782](#)) et subsidiairement ([2e Civ., 27 février 2014, pourvoi n° 13-10.891](#)).