



Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du mardi 10 février 2015

N° de pourvoi: 13-27287

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Spinosi et Sureau, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 23 avril 2013), que la société d'HLM Le logement francilien, venant aux droits de la société Le logement français, a assigné en 2011 M. et Mme X..., locataires d'un logement lui appartenant, en résiliation du bail pour manquement à leur obligation de jouissance paisible ;

Attendu qu'ayant relevé que M. Mounir X..., fils des locataires, avait été condamné pénalement pour avoir, courant novembre 2004, incendié plusieurs loges de gardiens et mis le feu au véhicule d'un gardien mais que ces faits graves étaient demeurés isolés, la bailleresse ne faisant état d'aucun trouble de jouissance les précédant alors que le bail datait de 1989, ni d'aucun trouble de quelque nature que ce soit postérieurement et notamment après la libération de M. Mounir X... en 2006, alors qu'il habitait encore chez ses parents lors du jugement, la cour d'appel en a souverainement déduit que cette violation par M. et Mme X..., responsables des personnes vivant sous leur toit, de leur obligation de jouissance paisible, ne justifiait pas, en dépit de sa gravité, de prononcer la résiliation du bail ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société d'HLM Le Logement francilien aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société d'HLM Le Logement francilien ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix février deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Spinosi et Sureau, avocat aux Conseils, pour la société HLM logement francilien

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir refusé de prononcer la résiliation du bail portant sur un appartement sis dans la cité des Indes, 12 avenue de l'Europe à Sartrouville, liant la société d'HLM LE LOGEMENT FRANCIEN aux consorts X... et d'avoir refusé d'ordonner en conséquence l'expulsion des locataires et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués ;

Aux motifs propres que :

« L'appelante expose que M. et Mme X... sont locataires d'un appartement situé dans la cité des Indes, 12 avenue de l'Europe à Sartrouville, qu'ils occupent le logement avec leur fils Mounir, que celui-ci dans la nuit du 2 au 3 novembre 2004, alors qu'il était âgé de 17 ans, a incendié plusieurs loges de gardiens puis trois jours plus

tard, le 6 novembre, a mis le feu au véhicule d'un des gardiens, qu'un jugement définitif du tribunal pour enfants de Versailles du 8 juin 2010 l'a déclaré coupable de destruction du bien d'autrui par un moyen dangereux pour les personnes et condamné à 6 mois d'emprisonnement avec exécution provisoire, que ses parents M. et Mme X... ont été déclarés civilement responsables.

La bailleresse souligne le caractère particulièrement grave des faits qui, outre les dégradations matérielles commises, ont mis en danger la vie de ses salariés et locataires.

Les locataires sont responsables des personnes qu'ils hébergent et qui vivent sous leur toit.

M. et Mme X... se sont obligés en signant le contrat de bail à jouir des lieux et de leurs dépendances en bon père de famille et s'interdire tout acte pouvant nuire à la tranquillité et la sécurité des voisins.

Mme X... a en outre signé le règlement de police intérieur stipulant que le locataire doit sous sa responsabilité interdire à ses enfants de troubler la tranquillité de

La violation grave de l'obligation de jouissance paisible est établie.

Cependant, les faits sont demeurés isolés.

La bailleresse ne fait état d'aucun trouble de jouissance les précédant, alors que le bail date de 1989, ni d'aucun trouble de quelque nature que ce soit postérieurement et notamment, après la libération de Mounir X... en 2006, alors que celui-ci habitait encore chez ses parents lors du jugement ;

Par conséquent, la demande en résiliation du bail ne sera pas accueillie.

Les demandes subséquentes formées par l'appelante seront rejetées » ;

Et aux motifs éventuellement adoptés què :

« Sur la prescription et l'argumentation tirée du défaut d'intérêt à agir compte tenu de l'ancienneté des faits :

Aux termes des dispositions de l'article 2224 du code Civil les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

La société bailleresse ne pouvait incontestablement entreprendre son action compte tenu des faits invoqués qu'à l'issue de la procédure pénale ayant abouti au jugement définitif du Tribunal pour enfants précité,

Dès lors l'action diligentée n'est pas prescrite.

Pour les mêmes raisons il ne peut être soutenue que l'action ne saurait être recevable compte tenu de l'ancienneté des faits allégués.

Sur le fond :

Il n'est pas contestable que les faits invoqués et qui ont donné lieu à la condamnation du fils des défendeurs sont graves.

Ils sont cependant anciens.

La SA d'HLM bailleresse ne conteste pas à l'issue de cette procédure qu'aucun autre acte de nature à motiver une demande de résiliation de bail aux torts des locataires n'est intervenu.

Les défendeurs ont allégué à l'audience de réouverture des débats qu'ils ne rencontrent pas de problèmes avec leur fils qui exerce des activités d'intérim et qui vit toujours à leur domicile en projetant toutefois de s'installer avec sa compagne, que celui-ci a purgé sa peine pour les faits commis, qu'ils ne rencontrent pas de problème de voisinage dans la résidence où ils vivent depuis 22 ans, et qu'ils sont à jour de leur loyer.

Ces allégations ne sont pas contestées par la demanderesse.

Les faits n'ont pas été commis dans l'immeuble même des locataires, mais selon les affirmations de la société bailleresse dans le quartier dans lequel les défendeurs vivent au plus à 300 mètres de chez eux en empruntant les routes.

Mounir X... était âgé de 17 ans au moment des faits.

Compte tenu des éléments du dossier il n'apparaît pas judicieux en l'état d'ordonner la résiliation du bail aux torts des défendeurs.

La SA d'HLM bailleresse sera en conséquence déboutée de ses demandes.

L'équité ne commande pas d'allouer à Houria Y... épouse X... et Amar X... une indemnité au titre de l'article 700 du CPC.

La SA D'HLM LE LOGEMENT FRANCILIEN succombant conservera à sa charge les dépens de l'instance » ;

Alors, d'une part, que l'inexécution grave de ses obligations par un cocontractant justifie le prononcé de la résolution du contrat par le juge ; qu'en refusant de prononcer la résiliation du contrat de bail après avoir pourtant relevé la violation grave, par le preneur, de son obligation de jouissance paisible, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations et a, par là-même, violé les articles 1184 et 1729 du Code civil ;

Alors, d'autre part, que l'inexécution grave de ses obligations par un cocontractant suffit à justifier le prononcé de la résolution du contrat par le juge ; qu'en se fondant, pour refuser de prononcer la résiliation du contrat de bail, sur le caractère isolé des faits reprochés au preneur, quand la répétition du manquement grave du preneur n'est pourtant pas une condition de la résolution du contrat, la Cour d'appel a ajouté une condition aux articles 1184 et 1729 du Code civil et a, partant, violé ces dispositions ;

Alors, enfin, que l'inexécution grave de ses obligations par un cocontractant suffit à justifier le prononcé de la résolution du contrat par le juge ; qu'en retenant, pour refuser de prononcer la résiliation du contrat bail, que les faits reprochés au preneur étaient anciens, quand l'actualité du manquement grave imputable au locataire, dès lors que l'action n'est pas prescrite, n'est pas une condition de la résolution du contrat, les juges du fond ont encore ajouté une condition aux articles 1184 et 1729 du Code civil et ont, partant, violé ces dispositions.

ECLI:FR:CCASS:2015:C300169

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 23 avril 2013

