

Jurisprudence

Cour de cassation
3ème chambre civile

9 juillet 2014
n° 13-14.802

Sommaire :

Ne donne pas de base légale à sa décision une cour d'appel qui ne recherche pas si la répétition par le preneur, après son expulsion, de faits de même nature que ceux dénoncés dans l'assignation au soutien d'une demande en résiliation de bail ne rendait pas impossible le maintien des liens contractuels

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile 9 juillet 2014 N° 13-14.802

Cassation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1728 et 1741 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 29 janvier 2013), que l'Office public d'habitation à loyer modéré de Gennevilliers, invoquant les manquements de Mme X... et des occupants de son chef à l'obligation d'user paisiblement de la chose louée, a assigné la locataire en résiliation du bail du 5 octobre 2005 et en expulsion de tous occupants du logement ; que le tribunal d'instance a accueilli cette demande et ordonné l'expulsion qui a été exécutée le 7 août 2012 ;

Attendu que pour infirmer le jugement, l'arrêt retient que pendant l'année suivant les faits d'agression du 15 juillet 2011, constitutifs d'un manquement grave mais non renouvelé à l'obligation de jouissance paisible des lieux, jusqu'à l'expulsion, aucun autre trouble n'a été reproché à la locataire et que les autres faits constitutifs d'agressions qui auraient été commis par les enfants de Mme X... se sont déroulés dans des immeubles relativement éloignés ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le bailleur, tenu d'une obligation d'assurer la jouissance paisible des autres locataires, invoquait l'agression commise le 30 août 2012 contre une locataire de l'immeuble par les enfants de Mme X..., en présence de celle-ci, la cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme il lui était demandé, si la répétition de faits de même nature que ceux dénoncés dans l'assignation ne rendait pas impossible le maintien des liens contractuels, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 29 janvier 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de

Versailles, autrement composée ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour la société OPH de Gennevilliers
Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé les chefs du jugement ayant prononcé la résiliation du bail et l'expulsion de Mme X... et débouté l'OPH de Gennevilliers des demandes qu'il présentait à ce titre,

AUX MOTIFS QU'il appartient à la cour d'apprécier les faits au jour où elle statue ; que les tentatives de coups et insultes adressées le 15 juillet 2001 par Alyssia Y..., fille de Mme X..., au gardien de l'immeuble et les coups portés à ce dernier par l'ami de Mademoiselle Y..., appelé par celle-ci en renfort, constituent un manquement grave de la locataire à l'obligation de jouissance paisible des lieux qui s'impose à elle et aux personnes qui occupent les lieux loués de son chef ; que les autres faits constitutifs d'agressions qui auraient été commis par les enfants de Mme X..., se sont déroulés dans des immeubles relativement éloignés de celui dans lequel habite Mme X... de sorte qu'ils ne sauraient être retenus ; que pendant l'année ayant suivi les faits du 15 juillet 2011 jusqu'à l'expulsion des lieux intervenue le 7 août 2012, aucun trouble de voisinage et manquement à l'obligation de jouissance paisible des lieux n'est reproché par l'OPH ; que les faits du 15 juillet 2011, non renouvelés, pour graves qu'ils soient, ne justifient pas le prononcé de la résiliation du bail ; que Mme X... reconnaît être débitrice d'une somme de plus de 3000 euros depuis plus de 2 ans ; qu'elle a saisi la commission de surendettement des particuliers des Hauts de Seine qui par une décision du 8 mars 2012 a notamment imposé au titre des mesures de redressement, l'échelonnement du paiement de la dette locative en 54 mensualités de 63,80 euros ; que la somme exigible chaque mois n'étant plus que de 63,80 euros en sus du loyer courant, l'existence de la dette locative ne peut entraîner la résiliation du bail ; que les pièces produites par les parties ne permettent pas de déterminer le montant de la dette locative à ce jour ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a condamné Mme X... au paiement de la somme de 3508,11 euros en deniers ou quittances, représentant le montant de l'arriéré à fin septembre 2011, étant précisé que cette condamnation ne pourra être exécutée pendant la durée du plan de redressement de la locataire eu égard à l'échelonnement du paiement de la dette ;

1°- ALORS QUE le juge saisi d'une action relative à la résiliation d'un bail doit examiner l'ensemble de la situation à la date de sa décision ; qu'en décidant de prendre en considération la seule agression du gardien de l'immeuble commise le 15 juillet 2011, et la circonstance qu'aucun autre trouble n'était reproché aux occupants « jusqu'à l'expulsion des lieux intervenue le 7 août 2012 » sans rechercher si l'agression commise le 30 août 2012 contre une locataire du premier étage par les enfants de Mme X... alors qu'ils accompagnaient celle-ci venue rechercher des effets personnels, n'était pas de nature à rendre impossible tout rétablissement des liens contractuels, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1728 et 1741 du Code civil ;

2°- ALORS QUE l'OPH de Gennevilliers faisait valoir que, postérieurement à la décision de la commission de surendettement qui avait accordé à Mme X... un délai pour apurer son arriéré de loyer, Mme X... n'avait pas respecté les échéances qui lui avaient été fixées et avait remis un nouveau chèque sans provision pour le paiement du loyer courant ; qu'en décidant que le défaut de paiement des loyers ne constituait pas un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail dès lors que la commission de surendettement avait fixé des échéances pour l'apurement de l'arriéré, sans rechercher si Mme X..., en s'abstenant d'honorer ces échéances et en faisant de nouveau parvenir un chèque sans provision à son bailleur en règlement du loyer courant ne persistait pas dans ses manquements dans des conditions propres à justifier la confirmation du jugement de première instance, la cour d'appel a derechef privé sa décision de base légale au regard des articles 1728 et 1741 du Code civil ;