

COUR DE CASSATION

Audience publique du **22 septembre 2016**

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 977 FS-P+B

Pourvoi n° T 15-19.672

Aide juridictionnelle totale en demande
au profit de Mme [REDACTED]
Admission du bureau d'aide juridictionnelle
près la Cour de cassation
en date du 2 avril 2015.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par Mme [REDACTED],
domiciliée [REDACTED], 75020 Paris,

contre l'arrêt rendu le 11 septembre 2014 par la cour d'appel de Paris
(pôle 4, chambre 3), dans le litige l'opposant à M. [REDACTED] F. [REDACTED], domicilié
[REDACTED], [REDACTED],

défendeur à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen
unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 5 juillet 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Brenot, M. Echappé, Mmes Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, M. Barbieri, conseillers, Mmes Proust, Corbel, Meano, Collomp, M. Jariel, conseillers référendaires, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de la SCP [redacted], avocat de Mme D [redacted], de la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat de M. F [redacted], et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 11 septembre 2014), que, le 28 avril 2000, Dr [redacted] aux droits duquel se trouve son légataire universel, M. F [redacted], a acquis un appartement qu'il a donné à bail à Mme D [redacted] ; que, se fondant sur l'existence d'un arrêté d'insalubrité réparable du 2 mars 2000, Mme D [redacted] a assigné M. F [redacted] en remboursement des loyers indûment versés pendant le cours de cet arrêté ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que la preuve n'est pas rapportée que l'arrêté ait été notifié à M. D [redacted] ni même que ce dernier en ait eu connaissance, que l'acte authentique de vente faisant référence à l'absence d'interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux n'en mentionne pas l'existence, qu'il n'a pas été signalé par les vendeurs et que son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble n'est pas davantage démontré, qu'en conséquence cet arrêté n'est pas opposable au bailleur qui n'est pas tenu au remboursement des loyers ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si l'arrêté n'avait pas été notifié au précédent propriétaire de l'immeuble, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 septembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris autrement composée ;

Condamne M. F aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux septembre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bouleuz, avocat aux Conseils, pour Mme D

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté une locataire, Mme D, de la demande qu'elle avait formée à l'encontre de M. F; afin d'obtenir le remboursement des loyers indument versés, et D'AVOIR condamné Mme D à payer à M. F la somme de 30 863, 98 € représentant un arriéré locatif, selon décompte arrêté au 31 mars 2014 ;

AUX MOTIFS QUE, sur les dispositions de l'article L 521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et sur le rappel des loyers prétendument indus, Mme D invoque les dispositions de l'article L 521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation pour solliciter le remboursement des loyers qu'elle a versés, reprochant ainsi au premier juge qui l'a déboutée de cette demande, une appréciation erronée des éléments de fait et de droit de la cause ; que l'article L 521 -2 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que "pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L 1331-25 et L 1331-28 du Code de la santé publique ou par une arrêté de péril..., le loyer en principal...cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité..." ; qu'en l'espèce, un arrêté d'insalubrité a été pris par le Préfet de la région d'Ile de France le 2 mars 2000 concernant l'immeuble sis à Paris 20ème, M. D a consenti le bail portant sur les locaux litigieux à Madame D par Madame R le 5 juillet 2000 alors qu'il avait acquis le bien par acte authentique en date du 28 avril 2000, soit postérieurement à l'arrêté d'insalubrité remédiable ; que la preuve n'est pas rapportée que cette décision administrative ait été notifiée à Monsieur DI, ni même que ce dernier en ait eu simplement connaissance : l'acte authentique de vente faisant référence à l'absence d'interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux, ne mentionne à nul endroit l'existence de cet arrêté qui n'a pas été à l'évidence signalé par les vendeurs ; que son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble n'est pas davantage démontré ; que le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il a dit que cet arrêté d'insalubrité du 2 mars 2000 n'est pas opposable à Monsieur DI et en ce qu'en application des dispositions de l'article L 521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, il a jugé que le bailleur n'est pas tenu à remboursement. Madame DI doit donc être déboutée de sa demande de remboursement des loyers d'ores et déjà payés ;

1. ALORS QU'il résulte de l'article L 521-2 du code de la construction et de l'habitation que « pour les locaux visés par un arrêté d'insalubrité (...) ou un arrêté de péril pris en application de l'article L511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée » et que « les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il est nouveau redevable » ; qu'il s'ensuit que le paiement du loyer est suspendu du seul fait que l'arrêté d'insalubrité a été notifié à celui qui est propriétaire de l'immeuble au jour de son prononcé, sans qu'il soit nécessaire que cet arrêté soit notifié aux propriétaires successifs de l'immeuble donné à bail; qu'en décidant que l'arrêté d'insalubrité n'avait pas été notifié au propriétaire-bailleur et qu'il n'avait pas d'avantage été porté à sa connaissance par son affichage à la mairie et sur la façade l'immeuble, quant il n'était pas contesté que l'arrêté d'insalubrité avait été notifié à Mme R(), ancien propriétaire de l'immeuble dont le bailleur tient ses droits, la Cour d'appel a ajouté à l'article L 521-2 du code de la construction et de l'habitation, une condition qu'il ne prévoit pas ; qu'ainsi, elle en a violé les dispositions.

2. ALORS QUE Mme D() a soutenu qu'en toute hypothèse, les travaux préconisés dans l'arrêté d'insalubrité avaient été traités en assemblée générale, dès le 19 décembre 2000, puis réalisés, de sorte que M. D() en était nécessairement informé après l'acquisition du bien ; qu'en affirmant que le bailleur n'en avait pas connaissance sans s'expliquer sur la teneur de l'assemblée générale du 19 décembre 2000, la Cour d'appel n'a pas répondu aux conclusions de Mme D() ; qu'ainsi, elle a méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile.

