

**Cour de cassation  
Troisième chambre civile**

**17 mai 2018**  
n° 17-20.016  
Texte(s) appliqué

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour de cassation Troisième chambre civile 17 mai 2018 N° 17-20.016

Rejet

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 10 novembre 2016), que M. et Mme Y..., propriétaires d'un logement donné à bail à M. X..., lui ont délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire ; que M. X... les a assignés en exécution de travaux de mise en conformité du logement aux normes de décence, en paiement de dommages-intérêts pour trouble de jouissance et en diminution du montant du loyer ; que M. et Mme Y... ont sollicité reconventionnellement la résiliation du bail et le paiement d'un arriéré de loyers ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de constater la résiliation du bail ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine des éléments de preuve versés aux débats et sans être tenue de s'expliquer sur ceux qu'elle décidait d'écarter, que le logement n'était pas insalubre et que les photographies annexées au procès-verbal de constat du 11 mai 2005 ne faisaient pas apparaître que le logement était dans un état de vétusté tel qu'il ne pouvait pas être habité, la cour d'appel, qui ne s'est pas contredite, en a souverainement déduit que le preneur n'avait pas pu se dispenser du paiement des loyers ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept mai deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lesourd, avocat aux Conseils, pour M. X....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR constaté la résiliation du bail, la clause résolutoire étant acquise depuis le 3 décembre 2014 ;

AUX MOTIFS QUE « le locataire ne peut se prévaloir de l'inexécution par le bailleur de travaux demandés pour refuser le paiement du loyer, sauf cas d'insalubrité démontrée ou autorisation judiciaire préalable ; que, contrairement à ce qu'il soutient, M. Serge X... ne démontre pas que le logement était insalubre ; que les photographies annexées au procès-verbal de constat qu'il a fait établir le 11 mai 2015 par Me Rémy B..., huissier de justice associé à Largentière, ne font pas apparaître que le logement était dans un état de vétusté tel qu'il ne pouvait pas être habité ; que M. Serge X... ne pouvait donc se dispenser de payer les loyers, observation étant faite qu'il n'a pas hésité à sous-louer l'emplacement de stationnement alors que toute sous-location était interdite par le contrat de bail sans l'assentiment exprès et écrit des bailleurs ; que, si M. Serge X... a communiqué l'attestation d'assurance contre les risques locatifs réclamée par le commandement qui lui a été signifié, il ne justifie pas avoir payé la somme de 2 420, 59 euros qui lui était demandée ; qu'à défaut pour M. Serge X... d'avoir réglé depuis le 1er novembre 2013 la part de loyer lui incombant et d'avoir exécuté le commandement délivré le 2 octobre 2014, la résiliation du bail doit être constatée et l'expulsion de M. Serge X... et de tout occupant de son chef, ordonnée ; (

) ; que par les documents qu'il produit aux débats, M. Serge X... démontre qu'il existait une humidité excessive dans la salle de bains ainsi qu'un défaut d'isolation thermique, situation qu'il a dénoncée en début de bail, qui a été confirmée dans un diagnostic établi le 17 février 2014 par le réseau Propagande et Action contre les Taudis, transmis aux bailleurs qui n'ont pas remédié à la situation alors que le logement ne respectait pas certains des critères définis par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 ou par le règlement sanitaire départemental, en matière de ventilation, cette situation persistant tout au long du bail » ;

ALORS QU'en se fondant exclusivement sur les photographies annexées au procès-verbal de constat du 11 mai 2015

pour apprécier l'état d'insalubrité du logement, sans tenir compte, ainsi qu'il lui était demandé, du diagnostic décence du PACT Ardèche du 17 février 2014 produit devant elle, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1719 du code civil et 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;

**Composition de la juridiction :** M. Chauvin (président), SCP Lesourd  
**Décision attaquée :** Cour d'appel Nîmes 2016-11-10 (Rejet)

Copyright 2018 - Dalloz - Tous droits réservés.