

**Cour de cassation
Troisième chambre civile**

31 mai 2018
n° 17-18.364
Texte(s) appliqué

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation Troisième chambre civile 31 mai 2018 N° 17-18.364

Cassation partielle

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 décembre 2014), que M. Y..., propriétaire d'un local aménagé en logement, donné à bail d'habitation meublée à Mme C... depuis 1996 et ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité avec interdiction définitive d'habiter le 26 juin 2004, lui a délivré un congé pour reprise le 27 juin 2011 ; que Mme C... l'a assigné en annulation du congé et en dommages-intérêts ; que les enfants de M. Y..., M. et Mme Z... et A... Y..., nus-propriétaires, sont intervenus volontairement à l'instance ;

Sur les premier et troisième moyens, ci-après annexés :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le deuxième moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour rejeter la demande de dommages-intérêts, l'arrêt retient que Mme C... n'est pas fondée en sa demande d'indemnisation d'un trouble de jouissance, alors qu'elle est à l'origine du préjudice qu'elle invoque pour être restée dans les lieux en dépit des nombreuses offres sérieuses de relogement qui lui ont été adressées ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à justifier le rejet de la demande d'indemnisation de Mme C... pour la période antérieure à la réception des offres de relogement, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté Mme C... de sa demande de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 4 décembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet en conséquence, sur ces points, 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 les consorts Y... aux dépens ;

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 partiellement cassé ;

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

Moyens produits par la SCP de Chaisemartin, Doumic-Seiller, avocat aux Conseils, pour Mme C... .

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'avoir condamné Mme Aïcha C... à payer aux consorts Y... (X..., Z... et A... Y...) la somme de 12.000 € à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE, sur la demande d'arriéré locatif, les consorts Y... sollicite la confirmation du jugement déferé en ce qu'il a condamné la locataire à verser la somme de 13.261,57 € au titre des loyers impayés, terme de juillet 2012 inclus et dans le cas où il ne serait fait pas droit à cette demande, des dommages-intérêts équivalents au montant des loyers qui auraient pu être réclamés, à savoir la somme mensuelle de 192,12 € sur cinq années à compter du commandement de payer du 15 mai 2012, Mme C... ayant engagé sa responsabilité en se refusant à quitter les lieux. Mme Aïcha C... invoque en réplique les dispositions de l'article L. 521-2 III du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 15 décembre 2005 aux termes desquelles, « lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toutes sommes versées en contrepartie de l'occupation ». La locataire fait valoir que cette disposition d'ordre public s'appliquant aux contrats en cours à la date du

15 décembre 2005, aucune somme ne peut lui être réclamée à titre de loyer ou d'indemnité d'occupation. Elle ajoute que le commandement de payer datant du 15 mai 2012, toute demande en paiement pour la période antérieure au 15 mai 2007 se trouve prescrite en application des dispositions de l'article 2224 du code civil. En l'espèce, ainsi que l'a très exactement relevé le premier juge, Mme Aïcha C... a agi de mauvaise foi : en dépit des problèmes d'insalubrité du logement, le juge avait fixé dans sa décision du 18 novembre 2004, le montant du loyer à la somme réduite de 192,12 € tout en rejetant la demande de travaux après avoir considéré que la locataire devait quitter les lieux au plus vite : or, Mme Aïcha C... s'est maintenue dans les lieux durant tout ce temps sans payer le moindre loyer depuis 2003, en dépit des offres sérieuses de relogement de la part du bailleur. Faute de pouvoir prononcer une condamnation au paiement de loyers en raison de l'interdiction d'habiter prévue à l'arrêté préfectoral du 28 juin 2004, les consorts Y... sont recevables et fondés en leur demande en paiement de dommages-intérêts dont la cour a les éléments suffisants pour en fixer le montant à la somme de 12.000 € ;

ALORS QUE, si la réparation d'un dommage doit être intégrale, elle ne saurait en tout cas excéder le montant du préjudice ; qu'en l'espèce, comme le faisait valoir l'exposante, il résultait de l'arrêté préfectoral du 28 juin 2004, interdisant définitivement à l'habitation le logement loué pour des motifs d'insalubrité, qu'en application des dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cessait d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ; qu'ainsi, la perte née de l'absence de loyers dus en conséquence du décret préfectoral d'interdiction définitive d'habitation, ne constituait pas un préjudice réparable ; que dès lors, en déclarant que, faute de pouvoir prononcer une condamnation au paiement de loyers en raison de l'interdiction d'habiter prévue à l'arrêté préfectoral du 28 juin 2004, les consorts Y... étaient recevables et fondés en leur demande en paiement de dommages-intérêts qu'elle a évalués à 12.000 €, montant équivalent au montant des loyers réclamés, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme Aïcha C... de sa demande tendant à la condamnation de M. X... Y... à lui payer la somme de 10.000 € en réparation de son préjudice de jouissance et celle de 5.000 €

en réparation de son préjudice moral ;

AUX MOTIFS QUE Madame Aïcha C... doit être déboutée comme particulièrement mal fondée en sa demande d'indemnisation de son trouble de jouissance, alors même qu'elle est à l'origine du préjudice qu'elle invoque pour être restée dans les lieux en dépit de nombreuses offres sérieuses de relogement qui lui ont été adressées, contrairement à ce qu'elle soutient. Le jugement doit également être confirmé sur ce point ;

ALORS QU'un préjudice de jouissance résultait nécessairement des conditions d'insalubrité du logement loué, qui ont conduit à l'interdiction définitive d'habitation que l'arrêté préfectoral a caractérisé par « des pièces de vie enterrées (interdiction d'habiter les caves et les sous-sols) » et un « éclairage naturel insuffisant » ; que ces nuisances, de nature permanente, existaient depuis le début de la location ; que, dès lors, en déboutant la locataire de sa demande de réparation du trouble de jouissance, et implicitement de sa demande d'indemnisation du préjudice moral en découlant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des dispositions de l'article 1382 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a dit constater la validité du congé pour reprise délivré à la locataire, dit constater la résiliation du bail à compter du 30 septembre 2011 et ordonné l'expulsion de l'exposante ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE Mme Aïcha C... invoque la nullité du congé pour reprise qui lui a été délivré le 27 juin 2011 par M. X... Y..., à effet au 30 septembre 2011. Elle fait valoir que les lieux ont été définitivement interdits à l'habitation par arrêté du 28 juin 2004, que s'agissant d'une décision d'ordre public, M. Y... n'est pas recevable à invoquer un quelconque droit de reprise, fût-ce pour son fils, dès lors que le local concerné ne peut plus être affecté à l'habitation. L'argumentation de Mme Aïcha C... est dénuée de toute pertinence dès lors qu'elle revient finalement à priver le propriétaire bailleur de toute possibilité de pouvoir récupérer un jour son bien, alors même que, s'il ne peut effectivement être utilisé à des fins d'habitation, il peut toujours servir de remise ou de resserre. Indépendamment de la question de la validité du congé, M. X... Y... justifie suffisamment avoir, postérieurement à la notification de l'arrêté du 28 juin 2004, adressé à Mme Aïcha C... des offres de relogement auxquelles celle-ci n'a pas cru devoir donner la moindre suite. C'est ainsi que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 28 juillet 2004, l'Agence de Juvisy, mandataire de gestion de M. Y... a écrit à Mme C... en ces termes : « pour faire suite à l'arrêté interdisant l'habitation de votre logement, nous vous informons de notre intention de vous reloger dans un appartement disponible dans la résidence au 1er étage studio avec terrasse aux mêmes conditions de loyers et de charges. Nous vous remercions donc de bien vouloir préparer vos affaires et vous mettre en relation avec l'agence pour fixer une date pour le déménagement et la remise des clés de votre nouveau logement ». Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 28 octobre 2005, l'agence a de nouveau écrit à Mme Aïcha C... en ces termes : « nous faisons suite à notre courrier du 28 juillet 2004 vous informant de la mise à disposition d'un logement dans la résidence aux mêmes conditions de loyers, courrier auquel vous n'avez jamais donné suite. Nous réitérons notre demande et nous vous demandons de bien vouloir changer d'appartement et ce, à partir du 1er décembre 2005. Nous vous demandons de nous contacter afin de pouvoir fixer ensemble un rendez-vous pour la visite de votre nouveau logement et les conditions d'emménagement (jour et heure de la remise des clés) ». Par nouvelle lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 19 janvier 2010, M. Y... a écrit en ces termes à Mme C... : « Suite aux différents passages des services techniques de Savigny-sur-Orge, votre appartement a été considéré inhabitable. L'Agence de Juvisy-sur-Orge vous a fait parvenir un courrier, resté sans réponse de votre part, concernant le changement d'appartement pour vous reloger dans les mêmes conditions que votre appartement actuel. Le courrier a été envoyé il y a six ans. A ce jour, vous n'avez donné aucune réponse. Par conséquent, nous vous proposons un appartement de même surface et au même loyer pour vous reloger. Si nous n'obtenons pas de vos nouvelles avant la fin du mois de janvier 2010, nous transmettrons aux services techniques de Juvisy-sur-Orge le présent avis et nous ferons les démarches nécessaires auprès de notre avocat qui fera valoir nos droits. Cela fait 10 ans que vous ne payez plus de loyer, ni aucune charge ni de taxes diverses ». Cette dernière lettre recommandée avec demande d'avis de réception a été également signifiée à Mme C... par acte d'huissier de justice en date du 8 mars 2010. En refusant de quitter les lieux dans lesquels elle se maintient malgré les offres de relogement qui lui ont été notifiées, Mme Aïcha C... met le bailleur dans une situation délicate, au regard notamment de l'arrêté d'insalubrité faisant interdiction d'habiter les lieux loués. Bien plus, il est constant que Mme Aïcha C... ne paie plus aucune contrepartie à l'utilisation des lieux, ni la moindre charge. Dans ces conditions, M. X... Y... justifiant avoir fait face à ses obligations contractuelles par les différentes offres de relogement vainement adressées à Mme Aïcha C... , il y a lieu de faire droit à ses demandes en prononçant notamment la résiliation du bail aux torts et griefs exclusifs de la locataire et d'ordonner son expulsion

selon les modalités précisées au dispositif de la présente décision. Le jugement déferé sera confirmé sur ce point et également dans ses dispositions relatives à l'expulsion, la séquestration et le transport des meubles, la fixation de l'indemnité d'occupation ;

1) ALORS QUE l'interdiction définitive d'habitation des lieux loués résultant de l'arrêté préfectoral faisait obstacle à ce que le bailleur puisse justifier le congé donné pour la reprise du logement par son fils ; que dès lors, en validant le congé litigieux au motif inopérant et inexact que le bailleur se trouverait privé de toute possibilité de récupérer un jour son bien, le bailleur devant agir par des voies légales, la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

Composition de la juridiction : M. Chauvin (président), SCP de Chaisemartin, Doumic-Seiller
Décision attaquée : Cour d'appel Paris 2014-12-04 (Cassation partielle)