



**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 6 mai 2021, 20-15.094, Inédit**

**Cour de cassation - Chambre civile 3**

N° de pourvoi : 20-15.094  
ECLI:FR:CCASS:2021:C300398  
Non publié au bulletin  
Solution : Cassation partielle sans renvoi

**Audience publique du jeudi 06 mai 2021**

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles, du 07 janvier 2020

**Président**

M. Chauvin (président)

**Avocat(s)**

SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SAS Cabinet Colin - Stoclet

**Texte intégral**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 6 mai 2021

Cassation partielle sans renvoi

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 398 F-D

Pourvoi n° V 20-15.094

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 MAI 2021

Mme [J] [U], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° V 20-15.094 contre l'arrêt rendu le 7 janvier 2020 par la cour d'appel de Versailles (1<sup>re</sup> chambre, 2<sup>e</sup> section), dans le litige l'opposant à la société Action logement services, société par actions simplifiée dont le siège est [Adresse 2], venant aux droits de GIPEC et ayant un établissement secondaire [Adresse 3], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Béghin, conseiller référendaire, les observations de la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat de Mme [U], de la SAS Cabinet Colin - Stoclet, avocat de la société Action logement services, après débats en l'audience publique du 23 mars 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Béghin, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 7 janvier 2020), le 5 novembre 2006, Mme [U] a donné à bail d'habitation un appartement à M. [W] et à Mme [E]. Le 22 mars 2007, l'organisme Gipec (le Gipec) a consenti une garantie pour le paiement des loyers et a versé à Mme [U] la somme de 1 400 euros au titre du dépôt de garantie.

2. Mme [U] a mis en oeuvre la garantie du paiement des loyers et perçu une somme de 15 638,56 euros correspondant aux loyers des mois de mai 2007 à juin 2008.

3. L'immeuble ayant fait l'objet de deux arrêtés de péril, imminent et non imminent, en date du 4 juillet 2007, la société Action logement services, venant aux droits de l'organisme Gipec, reprochant à Mme [U] de ne pas l'en avoir informée, l'a assignée en nullité de ces conventions pour dol et en restitution des sommes versées.

#### Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses troisième et quatrième branches, et sur le second moyen, ci-après annexés

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen, pris en sa première branche

#### Énoncé du moyen

5. Mme [U] fait grief à l'arrêt d'annuler le contrat de garantie Locapass n° 68679701 du 22 mars 2007, d'ordonner la restitution que cette nullité impose et de la condamner en conséquence à payer une somme de 15 638,56 euros, alors « que la mauvaise foi dans l'exécution de la convention n'est pas sanctionnée par la nullité de celle-ci, seuls les vices du consentement donnant lieu à une telle sanction ; que la cour d'appel a retenu, s'agissant du bail du 5 novembre 2006 conclu entre Mme [U] et M. [W] et Mme [E], que le fait pour madame [U] de réclamer la mise en oeuvre de la garantie de paiement des loyers pour la période de mai 2007 à juin 2008 par le Gipec, tandis que le logement n'était pas décent, constituait une exécution de mauvaise foi de la convention ; qu'en annulant néanmoins le contrat de garantie et en condamnant en conséquence madame [U] à rembourser à la société Action Logement Services, aux droits de Gipec, la somme de 15 638,56 euros, cependant qu'elle n'a pas retenu l'existence d'un dol, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code, dans leur rédaction applicable antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016. »

#### Réponse de la Cour

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 :

6. Selon ce texte, les conventions doivent être exécutées de bonne foi.

7. Pour annuler le contrat de garantie consenti par le Gipec, l'arrêt retient que le fait pour Mme [U] de réclamer la mise en oeuvre de la garantie de paiement des loyers pour la période de mai 2007 à juin 2008 par le Gipec, alors que le logement n'était pas décent, ce qui pouvait justifier l'absence de paiement du loyer par ses locataires en vertu de l'exception d'inexécution, constitue une exécution de mauvaise foi de la convention et qu'il convient en conséquence de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné Mme [U] à rembourser à la société Action logement services la somme de 15 638,56 euros perçue à ce titre.

8. En statuant ainsi, alors que la mauvaise foi dans l'exécution d'une convention n'est pas sanctionnée par la nullité de celle-ci, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

#### Portée et conséquences de la cassation

9. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 1er, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

10. L'intérêt d'une bonne administration de la justice justifie, en effet, que la Cour de cassation statue au fond.

11. Le juge peut refuser de faire produire effet à une clause contractuelle mise en oeuvre de mauvaise foi.

12. La mise en oeuvre de mauvaise foi par la bailleuse de la clause de garantie des loyers pour un logement faisant l'objet d'un arrêté de péril non levé justifie d'en écarter l'application et de condamner en conséquence Mme [U] à restituer à la société Action logement services la somme de 15 638,56 euros qui lui a été versée à ce titre.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il annule le contrat de garantie locapass n° 68679701 en date du 22 mars 2007 et ordonne la restitution que cette nullité impose, l'arrêt rendu le 7 janvier 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Condamne Mme [U] à payer à la société Action logement services la somme de 15 638,56 euros ;

Condamne la société Action logement services aux dépens ;

En application de 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 partiellement cassé ;

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

Moyens produits par la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat aux Conseils, pour Mme [U].

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir annulé le contrat de garantie locapass n°68679701 du 22 mars 2007, d'avoir ordonné la restitution que la nullité imposait et d'avoir condamné en conséquence madame [U] à payer à la société Action Logement Services la somme de 15.638,56 euros ;

Aux motifs propres que, sur la demande de la SASU Action Logement Services de nullité des contrats, la SASU Action Logement Services fait valoir qu'elle a été trompée sur l'état des logements loués et qu'elle n'aurait pas accordé sa garantie si elle avait su que ces logements n'étaient pas décents ; elle verse aux débats - concernant le bail du 5 novembre 2006 : \*le contrat de bail en date du 5 novembre 2006 conclu entre Mme [J] [U], bailleuse, et M. [Q] [W] ainsi que Mme [L] [E], locataires, portant sur un logement situé à l'étage de l'immeuble sis [Adresse 4] ; ce contrat prévoyait un dépôt de garantie de 1400 euros, \* le contrat de garantie locapass conclu entre le GIPEC et M. [Q] [W] et Mme [L] [E] le 22 mars 2007, le GIPEC s'engageant à titre de caution solidaire du locataire dans la limite de 18 mensualités, \*le décompte des sommes versées à Mme [U] dans le cadre de cette garantie, entre mai 2007 et juin 2008, à hauteur de 15.638, 56 euros, \*l'offre préalable de prêt accordé par le GIPEC à M. [Q] [W] et Mme [L] [E] destiné au financement du dépôt de garantie de 1.400 euros demandé par Mme [U], signée par les locataires le 28 mars 2017, \* le justificatif du versement de la somme de 1.400 euros à Mme [U] le 11 avril 2007 ; -concernant le bail du 16 juin 2008, \*le contrat de bail en date du 16 juin 2008 conclu entre Mme [U], juin :bailleuse et Mme [P] [Z] et M. [B] [C], locataires, concernant un appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [Adresse 4] ; ce contrat prévoyait un dépôt de garantie de 760 euros ; \*le contrat de garantie locapass conclu entre le GIPEC et Mme [P] [Z] et M. [B] [C] le 4 juillet 2008, le GIPEC s'engageant à titre de caution solidaire du locataire dans la limite de 18 mensualités, \* le décompte des sommes versées à Mme [U] dans le cadre de cette garantie, entre juillet 2008 et décembre 2009, à hauteur de 16.765, 18 euros, \*l'offre préalable de prêt accordé par le GIPEC à Mme [P] [Z] et M. [B] [C] destiné au financement du dépôt de garantie de 760 euros demandé par Mme [U], signée par les locataires le 13juillet 2008, \* le justificatif du versement de la somme de 760 euros à Mme [U] le 28 juillet 2008, \* le courrier du 21 avril 2014, par lequel Mme [P] [Z] et M. [B] [C], postérieurement à leur départ du logement, informaient le GIPEC de l'arrêté de péril qui pesait depuis 2007 sur l'immeuble dans lequel ils avaient habité ; concernant l'état des logements loués, plusieurs arrêtés de péril ont concerné l'immeuble litigieux : - arrêté du 4 juillet 2007 prescrivant l'exécution de mesures destinées à faire cesser un péril non imminent: 1l ressort du rapport susvisé que le bâtiment sis [Adresse 4] n'offre plus, en raison de son mauvais état, les garanties nécessaires à la sécurité, notamment pour les occupants (locataires), qu'en effet en raison de l'état de sa toiture, le risque d'effondrement existe; qu'en raison de l'état du sol de la cuisine de l'appartement du 1er étage, le risque d'effondrement existe (...) Mme [U] est mise en demeure de faire cesser l'état de péril présenté par la couverture et le plancher de l'appartement du 1er étage de son immeuble en procédant aux mesures suivantes. \* avant le 27 décembre 2007, rénovation du plancher de l'appartement du 1er étage (?) \* avant le 27juin 2009 : rénovation de la toiture du bâtiment », - arrêté du 4 juillet 2007 ordonnant les mesures provisoires nécessaires en cas de péril imminent: "Il ressort du rapport susvisé que le bâtiment sis [Adresse 4] constitue en raison de son état de délabrement un péril grave et imminent pour la sécurité, notamment pour les occupants (locataires,) (...) ; Mme [U] est mise en demeure de prendre les mesures suivantes destinées à garantir la sécurité des occupants de l'immeuble et à mettre fin à tout péril imminent avant le 30 juin 2007: pose d'une planche de contreplaqué de 19 mm d'épaisseur sur une surface de 0.90 m par 1.20 m minimum" , - arrêté de constat de fin de péril du 25 juillet 2007 pris à la suite de l'arrêté du 4 juillet 2007 prescrivant l'exécution de mesures destinées à faire cesser un péril imminent : "il est pris acte de la réalisation des travaux de mise en sécurité du plancher de l'appartement du 1er étage par la pose d'une planche de contreplaqué sur le sol de la cuisine appartenant à Mme [U] (..) Les mesures prescrites à l'article 1er de l'arrêté du 4 juillet 2007 sont levées », - arrêté d'interdiction d'occupation de l'immeuble du 29 janvier 2016 : « toute occupation de l'immeuble sis [Adresse 4] est interdite dès lors que: \* aucune constatation de réalisation des travaux prescrits par l'arrêté de péril non imminent en date du 4 juillet 2007 n'aura été établie par un rapport d'expert, \*et aucune levée du présent arrêté n'aura été

faite » ; il était précisé dans le courrier du maire de [Localité 1] du 3 février 2016 : "il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation ayant fait l'objet en 2007 de deux arrêtés de péril suite au procès-verbal dressé par l'ARS(?):\* l'un imminent pour lequel la mairie a dû intervenir en lieu et place du propriétaire pour y mettre fin, \* l'autre ordinaire prévoyant des travaux à réaliser sous un délai de 2 ans, travaux n'ayant pas été effectués par la propriétaire ; depuis, le bâtiment ayant été libéré de ses locataires, la procédure de péril n'avait pas été réactivée. Toutefois, la commune a eu connaissance la semaine passée de l'arrivée imminente d'un nouvel occupant dans l'immeuble. Cette personne étant en cours d'emménagement alors même que le péril ordinaire n'a pas été levé et l'état du bâtiment ne semble pas en permettre l'habitation, la commune a pris un arrêté d'interdiction d'occupation de l'immeuble" ; Mme [U] limite son argumentation à affirmer avoir procédé en juillet 2007 aux travaux exigés par l'arrêté ordonnant les mesures provisoires nécessaires en cas de péril imminent, ce qui est d'ailleurs contredit par le courrier du maire du 3 février 2016 qui expose que c'est la mairie qui a dû intervenir en lieu et place du propriétaire ; en outre, Mme [U] ne s'explique pas sur l'arrêté prescrivant l'exécution de mesures destinées à faire cesser un péril non imminent, ni sur l'arrêté subséquent d'interdiction d'occupation de l'immeuble, Mme [U] verse elle-même aux débats le rapport établi le 3 juillet 2007 par l'architecte désigné par le président du tribunal administratif de Cergy Pontoise ; ce rapport indique notamment "Les logements des rez-dechaussée ne comportent pas de désordres structurels, nous informons les présents (hors expertise) que des travaux de câbleries électriques sont entrepris et à contrôler (présence de câbles sur lavabo) ; l'un des appartements de l'étage, en revanche, comporte un enfoncement du parquet dans la porte située entre le coin cuisine et les chambres. (...) Il y a un réel danger qui peut survenir à tout moment. Cet état résulte vraisemblablement d'un pourrissement des bois (poutres et planchers..) dû à des fuites d'eau persistantes. (...) Quant à la couverture, dont la charpente paraît âgée mais qui jusqu'ici résistait malgré les désassemblages des assemblages et le fléchissement des pannes, nous notons que Mme [U] entend poursuivre sa rénovation sous deux ans. Ce délai devra être respecté et il sera nécessaire d'en contrôler la bonne fin » ; l'ensemble de ces éléments permet de démontrer qu'au mois de juin 2007, les logements loués par Mme [U], tant à M. [Q] [W] et Mme [L] [E] que, ultérieurement, à Mme [P] [Z] et M. [B] [C], étaient affectés de graves désordres affectant la sécurité et n'étaient donc pas décents, ce qui a perduré au moins jusqu'en 2016 ; Mme [U] était consciente de cette situation, puisqu'elle était présente lors des opérations d'expertise le 27 juin 2007 ; les liens entre Mme [U] et le GIPEC, aux droits duquel vient la SASU Action Logement Services, sont de nature contractuelle ; or l'article 1104 du code civil prévoit que les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi ; concernant le bail du 5 novembre 2006, il convient de dire que le fait pour Mme [U] de réclamer la mise en oeuvre de la garantie de paiement des loyers pour la période de mai 2007 à juin 2008 par le GIPEC, alors que le logement n'était pas décent, ce qui pouvait justifier l'absence de paiement du loyer par ses locataires en vertu de l'exception d'inexécution, constitue une exécution de mauvaise foi de la convention ; il convient en conséquence de confirmer le jugement attaqué en ce qu'il a condamné Mme [U] à rembourser à la SASU Action Logement Services la somme de 15.638,56 euros perçue à ce titre ;

Et aux motifs adoptés qu'aux termes de l'article 1116 du code civil « le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas et doit être prouvé » ; il est constant que la nullité d'un contrat n'est encourue que lorsque l'auteur des manoeuvres déterminantes du consentement était animé d'une intention de tromper le cocontractant ; le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter ; la nullité du contrat emporte l'anéantissement rétroactif du contrat ; le contrat est alors considéré comme n'ayant jamais existé de sorte que les parties doivent être remises dans l'état dans lequel elles se trouvaient avant sa conclusion ; en l'espèce, il est établi que la demanderesse a été avisée par courrier du 21 avril 2014 de monsieur [C] et mademoiselle [Z] de l'existence d'un arrêté de péril sur l'immeuble sis [Adresse 4] ; les pièces produites aux débats démontrent qu'il y a eu deux arrêtés de péril municipaux en 2007 affectant l'immeuble et les logements loués par madame [U] ; l'un imminent pour lequel la mairie a dû intervenir en lieu et place du propriétaire pour y mettre fin ; l'autre ordinaire prévoyant des travaux à réaliser sous un délai de deux ans, travaux n'ayant pas été effectués par la propriétaire ce qui a conduit à un arrêté d'interdiction d'occupation de l'immeuble le 29 janvier 2016 ; il est évident que le GIPEC, aux droits duquel sont venus respectivement Cilgere puis Action Logement Services, n'aurait pas régularisé les contrats de garantie locapass avec madame [J] [U] s'il avait eu connaissance desdits arrêtés de péril dès lors que le bailleur a l'obligation d'offrir une jouissance normale à ses locataires des logements loués ; il y a lieu dès lors de prononcer la nullité desdites conventions ; en conséquence, il y a lieu d'ordonner les restitutions que la nullité impose ; madame [J] [U] est ainsi condamnée à restituer à Action Logement Services la somme de 15.638,56 €, somme qui lui a été versée en exécution de la garantie locapass, correspondant aux loyers et charges garantis par Gipecc de décembre 2006 à mai 2008 inclus s'agissant du logement loué à monsieur [Q] [W] et madame [L] [E] ;

1°) Alors que la mauvaise foi dans l'exécution de la convention n'est pas sanctionnée par la nullité de celle-ci, seuls les vices du consentement donnant lieu à une telle sanction ; que la cour d'appel a retenu, s'agissant du bail du 5 novembre 2006 conclu entre madame [U] et monsieur [W] et madame [E], que le fait pour madame [U] de réclamer la mise en oeuvre de la garantie de paiement des loyers pour la période de mai 2007 à juin 2008 par le Gipecc, tandis que le logement n'était pas décent, constituait une exécution de mauvaise foi de la convention ; qu'en annulant néanmoins le contrat de garantie et en condamnant en conséquence madame [U] à rembourser à la société Action Logement Services, aux droits de Gipecc, la somme de 15.638,56 euros, cependant qu'elle n'a pas retenu l'existence d'un dol, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code, dans leur rédaction applicable antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°) Alors que, subsidiairement, le juge ne peut prononcer la nullité du contrat en raison du silence de l'une des parties envers l'autre sur une information déterminante de son consentement qu'à la condition de constater l'intention dolosive de cette réticence ; qu'à supposer même, s'agissant du bail du 5 novembre 2006, que le fondement de la décision repose sur le dol, en se bornant à retenir que madame [U] avait passé sous silence deux arrêtés de péril municipaux pris le 4 juillet 2007 et que la société Action Logement Services n'aurait pas régularisé les contrats de garantie Locapass avec madame [U] si elle avait eu connaissance desdits arrêtés de péril, sans relever l'existence d'une dissimulation intentionnelle, c'est-à-dire sans constater l'intention de madame [U] de tromper la société Action Logement Services sur ce point, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction applicable antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°) Alors que les conventions doivent être exécutées de bonne foi ; qu'en se bornant à énoncer que le fait pour madame [U] de réclamer la mise en oeuvre de la garantie de paiement des loyers pour la période de mai 2007 à juin 2008 par le Gipecc, tandis que le logement n'était pas décent, constituait une exécution de mauvaise foi de la convention, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (conclusions d'appel pp. 5 et 6), si madame [U] avait été de bonne foi dans la mesure où, si le maire avait effectivement pris le 4 juillet 2007 un arrêté lui enjoignant la pose d'une planche de contreplaqué sur le plancher de l'appartement du 1er étage, il avait également pris un arrêté de constat de fin de péril le 25 juillet suivant relevant que les travaux de mise en sécurité du plancher de l'appartement du 1er étage avaient été réalisés, ce dont il s'événçait que l'appartement étant conforme aux normes de sécurité, il pouvait être donné en location, aucune interdiction sur ce point n'ayant été notifiée à madame [U], de sorte que celle-ci n'avait pas à informer la société Action Logement Services de l'existence de ces arrêtés lorsqu'elle avait mis

en oeuvre la garantie de paiement des loyers, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'alinéa 3 de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction applicable antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, devenu 1104 du même code ;

4°) Alors que madame [U] faisait valoir que les arrêtés de péril n'avaient eu aucune incidence sur l'occupation paisible par les locataires des lieux loués qui n'avaient demandé ni une suspension, ni une diminution de loyer et elle versait aux débats l'état des lieux d'entrée établissant que le logement était en bon état de réparation ; qu'en affirmant que l'absence de décence du logement pouvait justifier l'absence de paiement du loyer par ses locataires en vertu de l'exception d'inexécution, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (conclusions d'appel p. 5), si c'était l'état du logement qui avait conduit les locataires à arrêter le paiement du loyer, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'alinéa 3 de l'article 1134, dans sa rédaction applicable antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, devenu 1104 du même code.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir annulé le contrat de garantie locapass n° 71266901 du 4 juillet 2008, d'avoir ordonné la restitution que la nullité imposait et d'avoir condamné en conséquence madame [U] à payer à la société Action Logement Services la somme de 16.765,18 euros et celle de 760 euros ;

Aux motifs propres que, sur la demande de la SASU Action Logement Services de nullité des contrats, la SASU Action Logement Services fait valoir qu'elle a été trompée sur l'état des logements loués et qu'elle n'aurait pas accordé sa garantie si elle avait su que ces logements n'étaient pas décents ; elle verse aux débats - concernant le bail du 5 novembre 2006 : \*le contrat de bail en date du 5 novembre 2006 conclu entre Mme [J] [U], bailleresse et M. [Q] [W] ainsi que Mme [L] [E], locataires, portant sur un logement situé à l'étage de l'immeuble sis [Adresse 4] ; ce contrat prévoyait un dépôt de garantie de 1400 euros, \* le contrat de garantie locapass conclu entre le GIPEC et M. [Q] [W] et Mme [L] [E] le 22 mars 2007, le GIPEC s'engageant à titre de caution solidaire du locataire dans la limite de 18 mensualités, \*le décompte des sommes versées à Mme [U] dans le cadre de cette garantie, entre mai 2007 et juin 2008, à hauteur de 15.638, 56 euros, \*l'offre préalable de prêt accordé par le GIPEC à M. [Q] [W] et Mme [L] [E] destiné au financement du dépôt de garantie de 1.400 euros demandé par Mme [U], signée par les locataires le 28 mars 2017, \* le justificatif du versement de la somme de 1.400 euros à Mme [U] le 11 avril 2007 ; -concernant le bail du 16 juin 2008, \*le contrat de bail en date du 16 juin 2008 conclu entre Mme [U], bailleresse et Mme [P] [Z] et M. [B] [C], locataires, concernant un appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [Adresse 4] ; ce contrat prévoyait un dépôt de garantie de 760 euros ; \*le contrat de garantie locapass conclu entre le GIPEC et Mme [P] [Z] et M. [B] [C] le 4 juillet 2008, le GIPEC s'engageant à titre de caution solidaire du locataire dans la limite de 18 mensualités, \* le décompte des sommes versées à Mme [U] dans le cadre de cette garantie, entre juillet 2008 et décembre 2009, à hauteur de 16.765, 18 euros, \*l'offre préalable de prêt accordé par le GIPEC à Mme [P] [Z] et M. [B] [C] destiné au financement du dépôt de garantie de 760 euros demandé par Mme [U], signée par les locataires le 13 juillet 2008, \* le justificatif du versement de la somme de 760 euros à Mme [U] le 28 juillet 2008, \* le courrier du 21 avril 2014, par lequel Mme [P] [Z] et M. [B] [C], postérieurement à leur départ du logement, informaient le GIPEC de l'arrêt de péril qui pesait depuis 2007 sur l'immeuble dans lequel ils avaient habité ; concernant l'état des logements loués, plusieurs arrêtés de péril ont concerné l'immeuble litigieux : - arrêté du 4 20 juillet 2007 prescrivant l'exécution de mesures destinées à faire cesser un péril non imminent: Il ressort du rapport susvisé que le bâtiment sis [Adresse 4] n'offre plus, en raison de son mauvais état, les garanties nécessaires à la sécurité, notamment pour les occupants (locataires.), qu'en effet en raison de sa toiture, le risque d'effondrement existe; qu'en raison de l'état du sol de la cuisine de l'appartement du 1er étage, le risque d'effondrement existe (...) Mme [U] est mise en demeure de faire cesser l'état de péril présenté par la couverture et le plancher de l'appartement du 1er étage de son immeuble en procédant aux mesures suivantes : \* avant le 27 décembre 2007 : rénovation du plancher de l'appartement du 1er étage (?) \* avant le 27 juin 2009 : rénovation de la toiture du bâtiment », - arrêté du 4 juillet 2007 ordonnant les mesures provisoires nécessaires en cas de péril imminent: "Il ressort du rapport susvisé que le bâtiment sis [Adresse 4] constitue en raison de son état de délabrement un péril grave et imminent pour la sécurité, notamment pour les occupants (locataires.) (...) ; Mme [U] est mise en demeure de prendre les mesures suivantes destinées à garantir la sécurité des occupants de l'immeuble et à mettre fin à tout péril imminent avant le 30 juin 2007: pose d'une planche de contreplaqué de 19 mm d'épaisseur sur une surface de 0.90 m par 1.20 in minimum" , - arrêté de constat de fin de péril du 25 juillet 2007 pris à la suite de l'arrêté du 4 juillet 2007 prescrivant l'exécution de mesures destinées à faire cesser un péril imminent : "il est pris acte de la réalisation des travaux de mise en sécurité du plancher de l'appartement du 1er étage par la pose d'une planche de contreplaqué sur le sol de la cuisine appartenant à Mme [U] (..) Les mesures prescrites à l'article 1 de l'arrêté du 4 juillet 2007 sont levées », - arrêté d'interdiction d'occupation de l'immeuble du 29 janvier 2016 : « l'immeuble sis [Adresse 4] est interdite dès lors que : \* aucune constatation de réalisation des travaux prescrits par imminent en date du 4 juillet 2007 n'aura été établie par un rapport d'expert et aucune levée du présent arrêté n'aura été faite ; " Il était précisé dans le courrier du maire de [Localité 1] du 3 février 2016 "il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation ayant fait l'objet en 2007 de deux arrêtés de péril suite au procès-verbal dressé par l'ARS(?): l'un imminent pour lequel la mairie a dû intervenir en lieu et place du propriétaire pour y mettre fin, \* l'autre ordinaire prévoyant des travaux à réaliser sous un délai de 2 ans, travaux n'ayant pas été effectués par la propriétaire ; depuis, le bâtiment ayant été libéré de ses locataires, la procédure de péril n'avait pas été réactivée. Toutefois, la commune a eu connaissance la semaine passée de l'arrivée imminente d'un nouvel occupant dans l'immeuble. Cette personne étant en cours d'emménagement alors même que le péril ordinaire n'a pas été levé et l'état du bâtiment ne semble pas en permettre l'habitation, la commune a pris un arrêté d'interdiction d'occupation de l'immeuble" ; Mme [U] limite son argumentation à affirmer avoir procédé en juillet 2007 aux travaux exigés par l'arrêté ordonnant les mesures provisoires nécessaires en cas de péril imminent, ce qui est d'ailleurs contredit par le courrier du maire du 3 février 2016 qui expose que c'est la mairie qui a dû intervenir au lieu et place du propriétaire ; en outre, Mme [U] ne s'explique pas sur l'arrêté prescrivant l'exécution de mesures destinées à faire cesser un péril non imminent, ni sur l'arrêté subséquent d'interdiction d'occupation de l'immeuble, Mme [U] verse elle-même aux débats le rapport établi le 3 juillet 2007 par l'architecte désigné par le président du tribunal administratif de Cergy Pontoise ; ce rapport indique notamment "Les logements des rez-de-chaussée ne comportent pas de désordres structurels, nous informons les présents (hors expertise) que des travaux de câbleries électriques sont entrepris et à contrôler (présence de câbles sur lavabo) ; l'un des appartements de l'étage, en revanche, comporte un enfoncement du parquet dans la porte située entre le coin cuisine et les chambres. (..) Il y a un réel danger qui peut survenir à tout moment. Cet état résulte vraisemblablement d'un pourrissement des bois (poutres et planchers,) dû à des fuites d'eau persistantes. (..) Quant à la couverture, dont la charpente paraît âgée mais qui jusqu'ici résistait malgré les désassemblages et le fléchissement des pannes, nous notons que Mme [U] entend poursuivre sa rénovation sous deux ans. Ce délai devra être respecté et il sera nécessaire d'en contrôler la bonne fin » ; l'ensemble de ces éléments permet de démontrer qu'au mois de juin 2007, les logements loués par Mme [U], tant à M. [Q] [W] et Mme [L] [E] que, ultérieurement, à Mme [P] [Z] et M. [B] [C], étaient affectés de graves désordres affectant la sécurité et n'étaient donc pas décents, ce qui a perduré au moins jusqu'en 2016 ; Mme [U] était consciente de cette situation, puisqu'elle était présente lors des opérations d'expertise le 27 juin 2007 ; les liens entre Mme [U] et le GIPEC, aux droits duquel vient la SASU Action Logement Services, sont de nature contractuelle ; or l'article 1104 du code civil prévoit que les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi ; concernant le bail du

16 juin 2008, la conclusion de ce bail alors que l'immeuble faisait toujours l'objet d'un arrêté de péril, et présentait un danger pour les locataires, constitue un dol, et il convient de confirmer la décision attaquée en ce qu'elle a condamné Mme [U] à rembourser à la SASU Action Logement Services la somme de 16.765,18 euros perçue lors de la mise en jeu ultérieure de la garantie ; le contrat afférent au versement du dépôt de garantie conclu à l'occasion de l'entrée dans les lieux de Mme [P] [Z] et M. [B] [C], en vertu du bail du 16 juin 2008, alors que l'immeuble présentait des défauts de sécurité pour les locataires, doit être annulé pour dol ; il convient en conséquence de confirmer la décision attaquée en ce qu'elle a condamné Mme [U] à payer à la société Action Logement Services la somme de 760 euros, et autorisé la société Action Logement Services à restituer à Mme [Z] et M. [C] les sommes remboursées partiellement et /ou totalement par ces derniers au titre de l'avance "Locapass" ;

Et aux motifs adoptés qu'aux termes de l'article 1116 du code civil « le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas et doit être prouvé » ; il est constant que la nullité d'un contrat n'est encourue que lorsque l'auteur des manoeuvres déterminantes du consentement était animé d'une intention de tromper le cocontractant ; le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter ; la nullité du contrat emporte l'anéantissement rétroactif du contrat ; le contrat est alors considéré comme n'ayant jamais existé de sorte que les parties doivent être remises dans l'état dans lequel elles se trouvaient avant sa conclusion ; en l'espèce, il est établi que la demanderesse a été avisée par courrier du 21 avril 2014 de monsieur [C] et mademoiselle [Z] de l'existence d'un arrêté de péril sur l'immeuble sis [Adresse 4] ; les pièces produites aux débats démontrent qu'il y a eu deux arrêtés de péril municipaux en 2007 affectant l'immeuble et les logements loués par madame [U] ; l'un imminent pour lequel la mairie a dû intervenir en lieu et place du propriétaire pour y mettre fin ; l'autre ordinaire prévoyant des travaux à réaliser sous un délai de deux ans, travaux n'ayant pas été effectués par la propriétaire ce qui a conduit à un arrêté d'interdiction d'occupation de l'immeuble le 29 janvier 2016 ; il est évident que le GIPEC, aux droits duquel sont venus respectivement Cilgere puis Action Logement Services, n'aurait pas régularisé les contrats de garantie locapass avec madame [J] [U] s'il avait eu connaissance desdits arrêtés de péril dès lors que le bailleur a l'obligation d'offrir une jouissance normale à ses locataires des logements loués ; il y a lieu dès lors de prononcer la nullité desdites conventions ; en conséquence, il y a lieu d'ordonner les restitutions que la nullité impose ; madame [J] [U] est ainsi condamnée à payer à Action Logement Services la somme de 16.765,18 €, somme qui lui a été versée en exécution de la garantie locapass, correspondant aux loyers et charges garantis par Gipecc de septembre 2008 à décembre 2009 s'agissant du logement loué à mademoiselle [P] [Z] et monsieur [B] [C] ; la société Action Logement Services est également bien fondée à solliciter la condamnation de madame [J] [U] à lui restituer la somme de 760 € versée au titre de l'avance locapass ; à cet égard la société Action Logement Services est autorisée à restituer aux locataires la somme remboursée partiellement et/ ou totalement par ces derniers au titre de l'avance locapass ;

Alors que le juge ne peut prononcer la nullité du contrat en raison du silence de l'une des parties envers l'autre sur une information déterminante de son consentement qu'à la condition de constater l'intention dolosive de cette réticence ; qu'en se bornant à retenir que la conclusion du bail le 16 juin 2008, tandis que l'immeuble faisait toujours l'objet d'un arrêté de péril et présentait un danger, constituait un dol, et que la société Action Logement Services n'aurait pas régularisé les contrats de garantie Locapass avec madame [U] s'il elle avait eu connaissance desdits arrêtés de péril, sans relever l'existence d'une dissimulation intentionnelle, c'est-à-dire sans constater l'intention de madame [U] de tromper la société Action Logement Services sur ce point, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction alors applicable antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.ECLI:FR:CCASS:2021:C300398