



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 24 novembre 2021, 20-18.900, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 20-18.900
ECLI:FR:CCASS:2021:C300834
Non publié au bulletin
Solution : Cassation

Audience publique du mercredi 24 novembre 2021

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles, du 21 avril 2020

Président

Mme Teiller (président)

Avocat(s)

SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Lyon-Caen et Thiriez

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 24 novembre 2021

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 834 F-D

Pourvoi n° H 20-18.900

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 24 NOVEMBRE 2021

Mme [C] [I], domiciliée [Adresse 3], a formé le pourvoi n° H 20-18.900 contre l'arrêt rendu le 21 avril 2020 par la cour d'appel de Versailles

(1^{re} chambre, 2^e section), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [D] [Z], domicilié [Adresse 4],

2°/ à la société ICF La Sablière, société anonyme d'HLM, dont le siège est [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Andrich, conseiller, les observations de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de Mme [I], de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société ICF La Sablière, après débats en l'audience publique du 19 octobre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Andrich, conseiller 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, 21 avril 2020), la société d'habitations à loyer modéré ICF La Sablière, par convention du 4 mars 2013, a donné un logement en location à M. [Z], qui y a installé sa famille composée de Mme [I] et de leurs deux enfants nés en juillet 2013.

2. Après avoir quitté, le 5 octobre 2015, le domicile familial, M. [Z] a donné congé du logement et la bailleuse a pris acte du congé à effet du 16 novembre 2016.

3. La bailleuse, a, en cause d'appel, demandé la résiliation du bail transmis à Mme [I] aux torts de celle-ci.

Examen du moyen

Énoncé du moyen

4. Mme [I] fait grief à l'arrêt de prononcer, à ses torts exclusifs, la résiliation du bail à elle transmis le 5 octobre 2015 et d'ordonner son expulsion et celle des occupants de son chef, alors :

« 1°/ que pour apprécier la gravité des manquements imputés au locataire susceptible de justifier la résiliation judiciaire du bail, le juge doit prendre en considération la mauvaise foi du créancier et la bonne foi du débiteur ; que manque à cette obligation le juge qui ne recherche pas, lorsqu'existe la possibilité du versement par la Caisse d'allocations familiales d'une aide personnalisée au logement d'un montant supérieur à celui de la créance de loyer existante et qu'il est fait valoir que c'est le bailleur qui, en ne communiquant pas les justificatifs nécessaires, a empêché le versement de cette allocation, la cause de l'absence de versement ; qu'en ne procédant pas à cette recherche, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1143 devenu 1101 du code civil ;

2°/ que le juge doit répondre aux conclusions dont il est saisi ; que Mme [I] faisait valoir dans ses écritures qu'elle devait bénéficier de l'aide personnalisée au logement dont le montant courant devait lui permettre d'assumer le montant mensuel de son loyer et dont l'arriéré, retenu par la Caisse d'allocations familiales, permettait de régler l'arriéré de son loyer ; qu'en ne recherchant pas ce qui bloquait le versement de l'allocation personnalisée au logement, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1104 et 1741 du code civil :

5. Il résulte de ces textes que le contrat doit être exécuté de bonne foi et que le contrat de louage se résout par le défaut respectif des cocontractants de remplir leurs engagements.

6. Pour prononcer la résiliation du bail aux torts de la locataire, l'arrêt retient que celle-ci ne justifie pas que le comportement de la bailleuse soit à l'origine de l'absence de versement d'une allocation logement par la caisse d'allocations familiales.

7. En statuant ainsi, après avoir constaté que la société ICF La Sablière avait eu « effectivement une attitude difficilement compréhensible puisque, tout en reconnaissant que Mme [I] était sa locataire, elle ne lui avait délivré aucun document de nature à pouvoir justifier de cette qualité et avait continué à éditer ses relevés de comptes au nom de M. [Z] », la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 21 avril 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Versailles autrement composée ;

Condamne la société ICF La Sablière aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société ICF La Sablière et la condamne à payer à Mme [I] la somme de 2 000 euros ;

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-quatre novembre deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour Mme [I]

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir prononcé la résiliation judiciaire du bail consenti à Mme [I] et portant sur l'appartement sis [Adresse 2], aux torts et griefs exclusifs de la locataire, d'avoir ordonné l'expulsion de Mme [I] et celle de tous occupants de son chef de ce lieu, et dit que le sort des meubles serait régi conformément aux articles L.433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution,

Aux motifs qu'il est constant que Mme [I] ne s'est pas acquittée régulièrement et dans leur intégralité de ses loyers mensuels aux termes convenus, et que ces difficultés de paiement existent depuis l'origine du bail ;

Que Mme [I] affirme que la caisse d'allocations familiales prévoit de reprendre le versement mensuel de l'aide personnalisée au logement pour 354 € mensuels rétroactivement outre le versement d'une somme pour l'arriéré et qu'il ne lui manquerait qu'une quittance de loyer de juillet 2018 à son nom pour que la situation soit régularisée ;

Que si la société ICF La Sablière a effectivement une attitude difficilement compréhensible puisque tout en reconnaissant que Mme [I] est sa locataire, elle ne lui délivre aucun document de nature à pouvoir justifier de cette qualité et continue à éditer ses relevés de compte au nom de M. [Z], force est de constater que Mme [I] ne justifie cependant pas que le comportement de sa bailleuse soit à l'origine de l'absence de versement d'une allocation logement par la caisse d'allocations familiales ;

Que Mme [I] verse en effet aux débats un courrier de la caisse d'allocations familiales en date du 29 novembre 2018, qui constitue une réponse à sa demande de calcul de l'allocation logement tenant compte du transfert du bail à son profit, qui indique notamment : « Nous avons donc étudié vos droits. Ils changent à partir du 1er décembre 2016. Il apparaît après calcul que pour le revenu de solidarité active (RSA), pour l'aide personnalisée au logement (APL) vous avez reçu 12.205,47 € alors que vous aviez droit à 12.073,58 €. Vous nous devez 131,89 € » ;

Que ce courrier ne constitue manifestement pas, comme Mme [I] l'indique dans ses écritures, la preuve que la caisse d'allocations familiales pourrait procéder à un versement de 12.073,58 € au titre de l'arriéré d'allocation logement, puisque ce courrier indique au contraire que, sur la période considérée, Mme [I] a perçu davantage que ce à quoi elle pouvait prétendre ;

Que quant à la simulation d'allocation logement que Mme [I] verse aux débats, elle ne constitue qu'un document édité à partir des données qu'elle a elle-même rempli sur Internet et ne constitue en aucune façon la preuve qu'elle pourrait effectivement prétendre à l'allocation mentionnée ;

1) Alors que pour apprécier la gravité des manquements imputés au locataire susceptibles de justifier la résiliation judiciaire du bail, le juge doit prendre en considération la mauvaise foi du créancier et la bonne foi du débiteur ; que manque à cette obligation le juge qui ne recherche pas, lorsqu'existe la possibilité du versement par la Caisse d'allocations familiales d'une aide personnalisée au logement d'un montant supérieur à celui de la créance de loyer existante et qu'il est fait valoir que c'est le bailleur qui, en ne communiquant pas les justificatifs nécessaires, a empêché le versement de cette allocation, la cause de l'absence de versement ; qu'en ne procédant pas à cette recherche, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1104 (anciennement 1134) du code civil ;

2) Alors que le juge doit répondre aux conclusions dont il est saisi ; que Mme [I] faisait valoir dans ses écritures qu'elle devait bénéficier de l'aide personnalisée au logement dont le montant courant devait lui permettre d'assumer le montant mensuel de son loyer et dont l'arriéré, retenu par la Caisse d'allocations familiales, permettait de régler l'arriéré de son loyer ; qu'en ne recherchant pas ce qui bloquait le versement de l'allocation personnalisée au logement, la cour n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2021:C300834