

Arrêt n° 103 du 26 janvier 2017 (15-27.580) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2017:C300103

BAIL D'HABITATION - PROTECTION DES CONSOMMATEURS

Cassation

Bail d'habitation - Protection des consommateurs

Demandeur(s) : société Logemloiret, office public de l'habitat

Défendeur(s) : Mme Magali X... épouse Y... ; et autre

Sur le moyen unique :

Vu l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble l'article L. 137-2 du code de la consommation, alors applicable ;

Attendu qu'en application du premier de ces textes, toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit ; qu'aux termes du second, l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans ;

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Montargis, 7 septembre 2015), rendu en dernier ressort, que, par déclaration au greffe du 20 avril 2015, la société Logemloiret, propriétaire d'un logement social donné à bail à M. et Mme Y..., les a assignés, après la libération des lieux, en paiement d'une somme au titre des réparations locatives et d'un solde de loyer ;

Attendu que, pour déclarer prescrite l'action de la bailleuse, le jugement retient que la société Logemloiret est un professionnel de la location immobilière sociale, que la location d'un logement est une fourniture de services, le bailleur mettant à la disposition du locataire un local en contrepartie d'un loyer, que la prescription biennale de l'article L. 137-2 du code de la consommation s'applique donc aux relations entre les parties et que la bailleuse a eu connaissance des faits lui permettant d'agir le 26 octobre 2011, date du constat d'huissier de justice, pour les réparations locatives et le 1er octobre 2011, date de l'impayé le plus récent, pour le solde de loyer ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 obéit à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation, de sorte que la prescription édictée par l'article 7-1 de cette loi est seule applicable à l'action en recouvrement des réparations locatives et des loyers impayés, le tribunal d'instance a violé les textes susvisés, le premier par refus d'application et le second par fausse application ;

Par ces motifs :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 7 septembre 2015, entre les parties, par le tribunal d'instance de Montargis ;

Président :

M. Chauvin

Rapporteur :

M. Parneix

Avocat

général :

M. Sturlèse

Avocat(s) : SCP Foussard et Froger