

Le : 15/11/2013

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 29 octobre 2013

N° de pourvoi: 12-23138

ECLI:FR:CCASS:2013:C301258

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Baraduc et Duhamel, SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de dire opposable à Mme X... la procédure d'expulsion engagée à l'encontre de M. X..., alors, selon le moyen :

1°/ que Mme Najet X... avait soutenu que la bailleresse connaissait son existence dans la mesure où elle réglait régulièrement les loyers par chèques bancaires tirés sur son compte bancaire personnel, à l'adresse des lieux loués ; qu'en s'abstenant de répondre à ce chef de conclusions pertinent, qui était étayé par le décompte des sommes dues par M. X... au 14 juin 2011 établi par la SARL Auteuil investissement elle-même, dont il résulte effectivement que les loyers étaient payés par Mme Najet X..., la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ que Mme Najet X... avait produit une lettre datée du 6 mai 2009 que le gérant de la société Auteuil investissement avait adressée à Mme et à M. X... pour les informer qu'il allait communiquer leur candidature à un relogement dans un appartement HLM en exécution d'une convention de relogement qu'il avait signée avec Antin résidences SA d'HLM ; qu'en déclarant que M. Mohamed X... ne justifie pas avoir porté, par une démarche positive, à la connaissance de la SARL Auteuil investissement le fait qu'il était

marié dès lors qu'aucune pièce n'est versée aux débats à ce titre, la cour d'appel a dénaturé par omission cette lettre du 6 mai 2009 et par suite a violé l'article 1134 du code civil ;

3°/ que Mme Najet X... avait produit une lettre datée du 6 mai 2009 que le gérant de la société Auteuil investissement avait adressée à Mme et à M. X... pour les informer qu'il allait communiquer leur candidature à un relogement dans un appartement HLM en exécution d'une convention de relogement qu'il avait signée avec Antin résidences SA d'HLM ; qu'en déclarant que M. Mohamed X... ne justifie pas avoir porté, par une démarche positive, à la connaissance de la SARL Auteuil investissement le fait qu'il était marié dès lors qu'aucune pièce n'est versée aux débats à ce titre, sans procéder à aucune analyse même sommaire de ce document régulièrement produit aux débats, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant retenu que M. X... ne justifiait pas avoir porté, par une démarche positive, à la connaissance de la société bailleuse le fait qu'il était marié, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche ni de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu, sans dénaturer, en déduire que la procédure d'expulsion engagée à l'encontre de M. X... était opposable à Mme X... ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, que M. X... n'ayant pas soutenu que la bailleuse n'était pas fondée à lui imputer le retard de versement de cette allocation par la caisse d'allocations familiales dès lors qu'elle bénéficiait d'un mécanisme de paiement direct de l'allocation logement, le moyen est de ce chef nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu, appréciant souverainement les éléments de preuve produits, que M. X... ne justifiait pas avoir versé la mensualité de mai 2010 et ne démontrait pas que la suspension de versements d'allocations était due au comportement du bailleur, la cour d'appel a pu, sans dénaturer, en déduire que l'échéancier prévu par le jugement du 17 février 2010 n'avait pas été respecté et rejeter la demande d'annulation des actes d'exécution et d'expulsion délivrés par la bailleuse ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable est mal fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer à la société Auteuil Investissement la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de Mme X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf octobre deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'avoir dit opposable à Madame Najet Y... épouse X... la procédure d'expulsion engagée à l'encontre de Monsieur Mohamed X... par la SARL Auteuil Investissement ;

Aux motifs qu'aux termes de l'article 1751 du Code civil, le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ; que cependant, l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989 fait peser sur le locataire une obligation d'information de son lien matrimonial impliquant une démarche positive de sa part envers son bailleur et que la preuve que cette information a bien été donnée incombe au preneur ; qu'à défaut, la notification faite par le bailleur à la seule personne connue de lui est valable et opposable à son conjoint ; que Monsieur Mohamed X... ne justifie pas avoir porté, par une démarche positive, à la connaissance de la S.A.R.L. Auteuil Investissement le fait qu'il était marié dès lors qu'aucune pièce n'est versée aux débats à ce titre ; qu'en conséquence, la procédure d'expulsion engagée à l'encontre de Monsieur Mohamed X... par la S.A.R.L. Auteuil Investissement est valable et opposable à Madame Najet Y... épouse X... ;

Alors que, d'une part, Madame Najet X... avait soutenu que la bailleuse connaissait son existence dans la mesure où elle réglait régulièrement les loyers par chèques bancaires tirés sur son compte bancaire personnel, à l'adresse des lieux loués ; qu'en s'abstenant de répondre à ce chef de conclusions pertinent, qui était étayé par le décompte des sommes dues par Monsieur X... au 14 juin 2011 établi par la SARL Auteuil Investissement elle-même, dont il résulte effectivement que les loyers étaient payés par Madame Najet X..., la Cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors que, d'autre part, Madame Najet X... avait produit une lettre datée du 6 mai 2009 que le gérant de la Société Auteuil Investissement avait adressée à Madame et à

Monsieur X... pour les informer qu'il allait communiquer leur candidature à un relogement dans un appartement HLM en exécution d'une convention de relogement qu'il avait signée avec Antin Résidences S.A. d'HLM ; qu'en déclarant que Monsieur Mohamed X... ne justifie pas avoir porté, par une démarche positive, à la connaissance de la S.A.R.L. Auteuil Investissement le fait qu'il était marié dès lors qu'aucune pièce n'est versée aux débats à ce titre, la Cour d'appel a dénaturé par omission cette lettre du 6 mai 2009 et par suite a violé l'article 1134 du Code civil ;

Alors que, enfin, Madame Najet X... avait produit une lettre datée du 6 mai 2009 que le gérant de la Société Auteuil Investissement avait adressée à Madame et à Monsieur X... pour les informer qu'il allait communiquer leur candidature à un relogement dans un appartement HLM en exécution d'une convention de relogement qu'il avait signée avec Antin Résidences S.A. d'HLM ; qu'en déclarant que Monsieur Mohamed X... ne justifie pas avoir porté, par une démarche positive, à la connaissance de la S.A.R.L. Auteuil Investissement le fait qu'il était marié dès lors qu'aucune pièce n'est versée aux débats à ce titre, sans procéder à aucune analyse même sommaire de ce document régulièrement produit aux débats, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté les demandes visant à voir annuler les actes d'exécution et d'expulsion d'ores et déjà délivrés ;

Aux motifs que par jugement assorti de l'exécution provisoire en date du 17 février 2010, le tribunal d'instance de PARIS 18ème a : constaté la résiliation de plein droit de la location donnée à Monsieur Mohamed X..., condamné ce dernier à payer à la S.A.R.L. Auteuil Investissement la somme de 3.400,73 euros au titre des loyers et charges impayés arrêtés au mois de janvier 2010 inclus, l'a autorisé à se libérer de cette somme en 23 versements mensuels de 120 euros et un 24ème et dernier versement soldant la dette en principal et intérêts, en plus du loyer courant, le premier versement devant intervenir dans les 15 jours de la signification du jugement: puis à compter du mois suivant avant le 20 de chaque mois, dit qu'à défaut de règlement de chacune de ces échéances à la date prévue ou de l'un quelconque des loyers courants à bonne date, l'intégralité des sommes dues deviendra immédiatement exigible, et la clause résolutoire sera acquise et il pourra être procédé à l'expulsion de Monsieur Mohamed X... ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef ; qu'à juste titre, le premier juge a retenu que les obligations mises à la charge de Monsieur Mohamed X... par ledit jugement signifié le 08 mars 2010 n'avaient pas été respectées et que la S.A.R.L. Auteuil Investissement était fondée à considérer que la clause résolutoire était acquise de telle sorte qu'elle pouvait délivrer régulièrement le commandement de quitter les lieux le 24 mars 2011 ; qu'en effet, de nature contradictoire et accordant des délais, sous la condition du paiement de l'arriéré, des loyers et accessoires courants, l'ordonnance de référé s'appliquait dès son prononcé, conformément à l'article 511 du Code de procédure civile sauf en ce qui concerne le paiement de l'arriéré par mensualités qui devait intervenir après signification du jugement ; qu'ainsi, Monsieur Mohamed X... devait en conséquence régler la première mensualité avant le 23 mars 2010 puis chaque mois suivant avant le 20 du mois ; que conformément à l'article 1315 du Code civil, Monsieur Mohamed X... ne justifie pas avoir versé la mensualité de mai 2010 ; que de plus, le jugement du 17 février 2010 a rappelé que le

locataire devait continuer à régler également les termes de loyers et accessoires conformément aux clauses du bail ; que l'engagement de location en date du 21 novembre 2000 précisait que le loyer était payable mensuellement et d'avance ; que si les loyers d'un montant mensuel de 422,44 euros pendant l'année 2010 n'ont été réglés qu'à hauteur de 416 euros par mois, ceux de février et mars 2011 d'un montant de 426,29 euros n'ont pas été versés à bonne date dès lors que le règlement de la Caisse d'Allocations Familiales pour les dits loyers n'est intervenu que le 15 avril 2011 ; qu'il appartenait à Monsieur Mohamed X... de s'assurer du versement effectif par un tiers à la procédure d'un règlement tous les mois, le jugement, fondement de la demande, n'ayant pas conditionné les paiements à l'allocation de la CAF ; que par ailleurs, il n'est pas démontré que cette suspension de versements d'allocations serait due au comportement du bailleur, dès lors qu'aucune pièce n'est versée au dossier par Monsieur Mohamed X... justifiant d'une demande suivie d'un refus de la SARL Auteuil Investissement de fournir une attestation ou autre document pour le renouvellement du droit à l'allocation logement ; qu'en conséquence, à la date des commandements querellés, Monsieur Mohamed X... n'avait pas respecté entièrement l'échéancier prévu par le jugement du 17 février 2010 ; que le jugement entrepris sera en conséquence confirmé sur ce point, ainsi que sur la demande subsidiaire de délais pour quitter les lieux, ce dernier ayant déjà bénéficié de fait de larges délais depuis le prononcé de la décision, fondement de la demande ;

Alors que, d'une part, il résulte du document intitulé « décompte des sommes dues par Monsieur X... au 14 juin 2011 » établi par la société bailleuse elle-même que celle-ci a reçu un virement de la CAF de 197,58 € le 21 avril 2010 et un second virement du même organisme social d'un montant de 397,69 € le 6 mai 2010, soit une somme globale supérieure au montant du loyer et de la part correspondant à l'échéancier de l'arriéré de loyer ; qu'en déclarant que Monsieur X... ne justifie pas avoir payé la mensualité du mois de mai 2010, la Cour d'appel a dénaturé par omission le document intitulé « décompte des sommes dues par Monsieur X... au 14 juin 2011 » et, partant, a violé l'article 1134 du Code civil ;

Alors que, d'autre part, il résulte du document intitulé « décompte des sommes dues par Monsieur X... au 14 juin 2011 » établi par la société bailleuse elle-même que celle-ci a reçu un virement de la CAF de 197,58 € le 21 avril 2010 et un second virement du même organisme social d'un montant de 397,69 € le 6 mai 2010, soit une somme globale supérieure au montant du loyer et de la part correspondant à l'échéancier de l'arriéré de loyer ; qu'en déclarant que Monsieur X... ne justifie pas avoir payé la mensualité du mois de mai 2010, sans rechercher s'il ne résultait pas de ce document que cette mensualité avait été payée, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 alinéa 3 et 1184 du code civil ;

Alors que, de troisième part, il résulte de l'article L. 553-4 du Code de la sécurité sociale, que l'allocation de logement est versée, s'il le demande, au prêteur lorsque l'allocataire est emprunteur et au bailleur lorsque l'allocataire est locataire ; que le prêteur ou le bailleur déduit l'allocation du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement ou de celui des charges de remboursement ; qu'il porte cette déduction à la connaissance de l'allocataire ; que lorsque le bailleur ou le prêteur ne pratique pas cette déduction, l'allocation est versée à l'allocataire ; qu'en décidant, après avoir constaté qu'elle bénéficiait d'un mécanisme de paiement direct de l'allocation logement, que la Société Auteuil Investissement était fondée à imputer à Monsieur X... le retard de versement de

cette allocation par la Caisse d'allocations familiales parce que celle-ci serait un tiers, la Cour d'appel a violé l'article L. 553-3 du Code de la sécurité sociale ;

Alors que, de quatrième part, les clauses résolutoires doivent être invoquées de bonne foi ; que dans ses conclusions d'appel, Madame X... avait soutenu que l'absence de paiement du loyer était imputable à la société bailleuse parce que la Caisse d'allocations familiales n'était pas parvenue à obtenir la quittance de loyer du mois de juillet 2010, malgré ses multiples demandes auprès de celle-ci, ainsi que cela résultait de l'attestation de la CAF du 9 juin 2011 ; qu'en déclarant qu'il appartenait à Monsieur Mohamed X... de s'assurer du versement effectif par un tiers à la procédure d'un règlement tous les mois, le jugement, fondement de la demande, n'ayant pas conditionné les paiements à l'allocation de la CAF, la Cour d'appel a violé articles 1134 alinéa 3 et 1184 du code civil ;

Alors que, de cinquième part, Madame X... avait produit une attestation de la Caisse d'allocations familiales de Paris certifiant que malgré plusieurs relances effectuées auprès du bailleur « Auteuil Investissement gestion », celui-ci ne lui avait jamais fourni la quittance de loyer de juillet 2010 permettant le versement de l'aide au logement à compter de janvier 2011 ; qu'en déclarant qu'il n'est pas démontré que la suspension de versements d'allocations serait due au comportement du bailleur, dès lors qu'aucune pièce n'est versée au dossier au dossier par Monsieur Mohamed X... justifiant d'une demande suivie d'un refus de la SARL Auteuil Investissement de fournir une attestation ou autre document pour le renouvellement du droit à l'allocation logement, la Cour d'appel a dénaturé par omission l'attestation de la CAF du 9 juin 2011 ;

Et alors que, enfin, Madame X... avait produit une attestation de la Caisse d'allocations familiales de Paris certifiant que malgré plusieurs relances effectuées auprès du bailleur « Auteuil Investissement gestion », celui-ci ne lui avait jamais fourni la quittance de loyer de juillet 2010 permettant le versement de l'aide au logement à compter de janvier 2011 ; qu'en déclarant qu'il n'est pas démontré que la suspension de versements d'allocations serait due au comportement du bailleur, dès lors qu'aucune pièce n'est versée au dossier au dossier par Monsieur Mohamed X... justifiant d'une demande suivie d'un refus de la SARL Auteuil Investissement de fournir une attestation ou autre document pour le renouvellement du droit à l'allocation logement, sans procéder à aucune analyse même sommaire de ce document régulièrement produit aux débats, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 16 mai 2012