

**Cour de cassation**

**chambre civile 2**

**Audience publique du 18 février 2016**

**N° de pourvoi: 14-17782**

ECLI:FR:CCASS:2016:C200249

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Liénard (conseiller doyen faisant fonction de président), président**

Me Occhipinti, SCP Boullez, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 12 février 2013) et les productions, que l'Office public d'aménagement et de construction du département de Saône-et-Loire (l'OPAC), propriétaire d'un appartement donné à bail à Mme X..., lui a délivré, par acte du 30 octobre 2007, un commandement de payer visant la clause résolutoire stipulée au contrat puis l'a assignée pour voir constater l'acquisition de cette clause ; que Mme X... a fait une demande de traitement de sa situation financière qu'une commission de surendettement a déclarée recevable par une décision du 30 septembre 2009 ; qu'une procédure de rétablissement personnel, qui a été ouverte à son profit par un jugement du 7 janvier 2011, a été clôturée sans liquidation judiciaire par un jugement du 16 janvier 2012 ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de constater la résiliation du bail la liant à l'OPAC au 30 décembre 2007, de lui ordonner de libérer les lieux, de dire qu'il pourrait être procédé à son expulsion, de la condamner à payer une indemnité d'occupation, de déclarer irrecevable sa demande de condamner l'OPAC à exécuter des travaux et de limiter la condamnation de ce dernier pour troubles de jouissance à 1 000 euros, alors, selon le moyen, que la clôture pour insuffisance d'actif de la procédure de rétablissement personnel entraîne l'effacement de toutes les dettes non professionnelles du débiteur antérieures au jugement d'ouverture ; qu'il résulte des propres constatations des juges du

fond qu'une procédure de redressement personnel a été ouverte au profit de Mme X... par jugement du 7 janvier 2011 et a abouti à un clôture pour insuffisance d'actif, de sorte que la créance de loyer de l'OPAC de Saône-et-Loire a été effacée ; qu'en estimant néanmoins que le commandement de payer visant la clause résolutoire, délivré en 2007 et portant uniquement sur des dettes effacées, devait recevoir effet, la cour d'appel a violé les articles L. 332-9 du code de la consommation et 24 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Mais attendu que le moyen tiré de l'effacement de la dette locative à l'issue d'une procédure de traitement du surendettement alors que la clause résolutoire était acquise est inopérant ;

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes des parties ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit février deux mille seize.  
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Occhipinti, avocat aux Conseils, pour Mme X...

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'AVOIR constaté la résiliation du bail liant Mme X... à l'OPAC de Saône-et-Loire au 30 décembre 2007, ordonné à Mme X... de libérer les lieux, dit qu'il pourrait être procédé à son expulsion, condamné Mme X... à payer une indemnité d'occupation, déclaré irrecevable la demande de Mme X... de condamner l'OPAC à exécuter des travaux et limité la condamnation de ce dernier pour troubles de jouissance à 1.000 € ;

AUX MOTIFS QU'il apparaît que le commandement visant la clause résolutoire qui a été délivré à Mme X... le 30 octobre 2007 est conforme dans son contenu aux exigences de l'article 24 de la loi du 6 juillet 2009. L'arriéré non contesté de 2.137,42 € visé dans le commandement n'a pas été réglé dans le délai de deux mois de la signification. Il n'importe pour l'effet du commandement à l'issue du délai de deux mois que la créance de l'OPAC, fixée à 2.140,41 € au 21 novembre 2011, ait été effacée par un jugement du janvier 2012 clôturant pour insuffisance d'actifs la procédure de rétablissement personnel ouverte à l'égard de Mme X... le 16 janvier 2011 à la suite d'une saisine de la commission

de surendettement le 14 septembre 2009. Par ailleurs, Mme X... qui n'était pas dans l'impossibilité absolue d'utiliser les lieux loués ne pouvait sans une autorisation judiciaire préalable cesser de payer son loyer au motif que le bailleur lui-même avait manqué à ses obligations d'entretenir les lieux et d'assurer une jouissance paisible à son locataire. Mme X... ne pouvait davantage opposer une compensation de la créance causant le commandement avec une créance éventuelle de dommages-intérêts à l'égard de l'OPAC. Par ailleurs, l'OPAC avait déjà fait signifier à Mme X... un commandement le 11 mars 2004 qui était demeuré infructueux, la cour ayant toutefois dans son arrêt du avril 2006 constaté que l'arriéré avait été réglé en cours d'instance et fait application du cinquième alinéa de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. Dans ces conditions, Mme X... ne saurait bénéficier une seconde fois de ce texte et il y a lieu, infirmant le jugement, de constater la résiliation de plein droit du bail à la date du 30 décembre 2007 avec toutes conséquences de droit. La dette de loyer et de charges ayant été effacée, l'OPAC est mal fondé à réclamer, fût-ce à titre d'indemnité d'occupation, l'arriéré de 2.140,41 € arrêté au 21 novembre 2011 et la demande en paiement sera rejetée sur ce point. Il y a lieu en revanche de condamner Mme X... à payer à l'OPAC à compter du 22 novembre 2011 une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail ; Mme X... dont le bail est résilié est irrecevable à solliciter la condamnation de l'OPAC à réaliser des travaux dans l'appartement. Elle est pour le même motif irrecevable à solliciter des dommages-intérêts pour les troubles de jouissance subis depuis le 31 décembre 2007, date à laquelle elle a perdu la qualité de locataire. La cour d'appel ayant statué sur des troubles de jouissance le 11 avril 2006, une nouvelle demande à ce titre est néanmoins recevable pour la période du 12 avril 2006 au 30 décembre 2007. Elle est également fondée en son principe puisque le bailleur ne pouvait plus ignorer durant cette période qu'il existait une insuffisance de chauffage constatée par la cour. Etant donné les conclusions de l'expert rappelées plus haut qui décrivent un chauffage insuffisant, il y a lieu de fixer les troubles de jouissance subis par Mme X... durant cette période de 21 mois à 1.000 € et de condamner l'OPAC au paiement de cette somme à titre de dommages-intérêts ;

ALORS QUE la clôture pour insuffisance d'actif de la procédure de rétablissement personnel entraîne l'effacement de toutes les dettes non professionnelles du débiteur antérieures au jugement d'ouverture ; qu'il résulte des propres constatations des juges du fond qu'une procédure de redressement personnel a été ouverte au profit de Mme X... par jugement du 16 janvier 2011 et a abouti à une clôture pour insuffisance d'actif, de sorte que la créance de loyer de l'OPAC de Saône-et-Loire a été effacée ; qu'en estimant néanmoins que le commandement de payer visant la clause résolutoire, délivré en 2007 et portant uniquement sur des dettes effacées, devait recevoir effet, la cour d'appel a violé les articles L 332-9 du code de la consommation et 24 de la loi du 6 juillet 1989.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Dijon , du 12 février 2013