

Cour de cassation

Chambre civile 2

Audience publique du 6 juin 2013

N° de pourvoi: 12-19.155

ECLI:FR:CCASS:2013:C200916

Publié au bulletin

Rejet

Mme Flise (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, 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, pris en sa première branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 1er mars 2012), que M. et Mme X..., propriétaires d'un immeuble d'habitation donné à bail à M. Y..., après lui avoir délivré le 23 janvier 2009, un commandement de payer un arriéré des loyers dus à compter du 15 octobre 2008, ont assigné le preneur en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, en expulsion et en paiement de cet arriéré ainsi que d'une indemnité d'occupation ; qu'ayant saisi une commission de surendettement des particuliers de ses difficultés financières et ayant bénéficié, par un jugement prononcé le 13 octobre 2008, de l'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel qui a été clôturée pour insuffisance d'actif par un jugement prononcé le 14 septembre 2009, M. Y... a demandé que soit constaté l'effacement de la dette de loyers mentionnée dans le commandement de payer ;

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de constater l'acquisition de la clause résolutoire et de le condamner à payer une certaine somme au titre de l'arriéré des loyers afférents à la période du 15 octobre 2008 au 24 mars 2009 ainsi qu'une indemnité mensuelle d'occupation, alors, selon le moyen, que la clôture de la procédure de rétablissement personnel pour insuffisance d'actif entraîne l'effacement de toutes les dettes antérieures non professionnelles du débiteur, à l'exception de celles dont le prix a été payé au lieu et place du débiteur par la caution ou le coobligé ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt qu'une « décision de clôture pour insuffisance d'actif du rétablissement personnel de Monsieur Y... » a été rendue par un jugement « en date du 14 septembre 2009 confirmée par arrêt ... du 12 mai 2010 » (arrêt, p. 4, pénultième alinéa) ; qu'en jugeant

néanmoins que M. Y... restait débiteur à l'égard des époux X... de sommes visées dans le commandement de payer qui lui a été délivré le 23 janvier 2009, en l'occurrence pour des loyers du 15 octobre au 31 décembre 2008 (arrêt, p. 4, dernier alinéa) c'est-à-dire des dettes antérieures au 14 septembre 2009, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article L. 332-9 du code de la consommation ;

Mais attendu que les dettes nées après le jugement d'ouverture ne sont pas effacées par la procédure de rétablissement personnel ; que c'est à bon droit que la cour d'appel a statué comme elle l'a fait ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé en sa première branche ;

Et attendu que les deuxième et troisième branches du moyen ne sont pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Y... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six juin deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. Y...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR constaté l'acquisition de la clause résolutoire au 24 mars 2009 du bail conclu entre Monsieur et Madame X... et Monsieur Y... concernant un logement situé à TESSE FROULAY, Lotissement l'Erable, d'AVOIR dit que Monsieur Y... devrait libérer les lieux et d'AVOIR condamné Monsieur Y... à payer aux époux X... la somme de 487,62 euros au titre de l'arriéré de loyers afférents à la période du 15 octobre 2008 au 24 mars 2009 ainsi qu'une indemnité mensuelle d'occupation de 574,29 euros à compter du 1er avril 2009 et jusqu'à la libération définitive des lieux ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la créance afférente aux loyers antérieurs au 15 octobre 2008 est effacée par l'effet de la décision de clôture pour insuffisance d'actif du rétablissement personnel de Monsieur Y... en date du 14 septembre 2009 confirmée par

un arrêt de cette cour du 12 mai 2010 ; que le commandement de payer porte en conséquence sur la somme en principal de 737,84 euros correspondant à l'arriéré impayé des loyers du 15 octobre au 31 décembre 2008 selon le décompte suivant :

- loyer du 15 au 31 octobre 2008 : 289,82 euros - rappel sur le loyer de novembre 2008 en application de la clause d'indexation :

105,96 euros - solde impayé du loyer de décembre 2008 : 342,06 euros.

Que toutefois alors que le montant du loyer initial était de 3.000 francs (475,35 euros) et qu'il devait être révisé annuellement en mai de chaque année selon la variation de l'indice du coût de la construction puis de l'indice de référence des loyers, le montant actualisé du loyer au 15 mai 2008 s'établit à 574,29 euros et non 579,63 euros ainsi que les époux X... le prétendent ; qu'en outre, les parties s'accordant sur le fait que le loyer d'octobre 2008 devait être scindé en deux parties égales pour tenir compte des effets de la procédure de rétablissement personnel, il y a en conséquence nécessairement lieu d'imputer à la fraction de loyer afférente à la période du 15 au 31 octobre la moitié de l'APL versé par la Caisse d'allocation familiale au titre du mois d'octobre 2008 ; qu'il en résulte que la créance des époux X... s'élevait au 23 janvier 2009, jour où le commandement lui a été délivré à :

- 168,36 euros au titre du loyer du 15 au 31 octobre 2008 (574,29 euros de loyer mensuel – 237,57 euros d'APL : 2)

- 94,40 euros au titre du reliquat du loyer de novembre 2008 (574,29 euros – 237,57 euros d'APL -242,32 euros versés le 8 novembre 2008),

- 336,72 euros au titre du loyer décembre 2008 (574,29 euros – 237,57 euros d'APL), Soit au total 599,48 euros ;

Que Monsieur Y... ne saurait soutenir que les règlements effectués avant le 23 mars 2009, date d'expiration du délai de régularisation courant à compter du commandement devraient venir en déduction des loyers dus entre le 15 octobre et le 31 décembre 2008, alors que le premier juge a pertinemment souligné que les dispositions de l'article 1256 du Code civil relatives à l'imputation des paiements partiels non quittancés étaient supplétives de la volonté des parties et qu'en l'occurrence le locataire avait explicitement affecté les règlements du 21 janvier et du 6 février 2009 au paiement des loyers courant de janvier et février 2009 ; qu'il en résulte que la résiliation de plein droit est acquise, la Cour n'entendant pas accorder un délai de grâce à l'appelant qui n'a pas mis à profit la durée de la procédure pour s'acquitter d'une dette qu'il a laissée au contraire s'accroître ; que le jugement attaqué sera donc confirmé, mais il convient néanmoins d'évoquer la demande en paiement des loyers et indemnités d'occupation sur laquelle le premier juge a sursis à statuer ; qu'il résulte à cet égard, des pièces produites et non écartées des débats qu'au 24 mars 2009, date de la résiliation du bail, que la créance de loyers non effacés par la décision de rétablissement personnel s'établissait ainsi :

- 599,48 euros au titre de l'arriéré de loyer du 15 octobre au 31 octobre 2008,
- 1.722,87 euros (574,29 x 3) au titre des loyers de janvier à mars 2009,
- moins 724,57 euros (237,57+243,50+243,50) au titre des versements d'APL des 5 janvier, 5 février et 5 mars 2009,
- moins 1.110,16 euros (336,72+ 336,72+ 250 + 186,72) au titre des versements des janvier, 9 février, 30 mars et 8 avril 2009, Soit un solde de 487,62 euros en faveur des époux X... que Monsieur Y... sera condamné à payer ;

Que les intimés ne sont en revanche pas fondés à réclamer le paiement d'une somme de 1.271,64 euros à titre de rappel sur les loyers d'octobre 2003 au 15 octobre 2008 après application de la clause d'indexation, alors que cette créance a été déclarée à la procédure de rétablissement personnel et a été effacée conformément à l'article L. 332-9 du Code de la Consommation ; qu'enfin, il convient de condamner Monsieur Y... au paiement en deniers ou quittances, à compter du 1er avril 2009 et jusqu'à la libération définitive des lieux, d'une indemnité d'occupation d'un montant de 574,29 euros ;

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSES ADOPTES, QUE sur l'acquisition de la clause résolutoire ; que l'article 1256 du Code civil prévoit que lorsque la quittance ne porte aucune imputation, le paiement doit être imputé sur la dette que le débiteur avait pour lors le plus intérêt d'acquitter entre celles qui sont pareillement échues ; que sur la dette échue, quoique moins onéreuse que celles qui ne le sont point ; que si les dettes sont d'égales nature, l'imputation se fait sur la plus ancienne ; que cette disposition est supplétive de la volonté des parties ; qu'en l'espèce, il convient de constater que la volonté des parties ressort certes implicitement mais clairement des pièces qu'elles versent chacune aux débats, de sorte que c'est en vain que Monsieur Y... tente d'invoquer l'application de cette dispositions pour établir que les causes du commandement de payer du 23 janvier 2009 ont été réglées dans les deux mois à compter de la délivrance ; qu'en effet, les paiements effectués par Monsieur Y... qui auraient pu apurer dans les délais l'arriéré de loyers réclamé par le commandement de payer sont deux virements bancaires du 21 janvier et du 6 février 2009 d'un montant de 336,72 euros chacun ; que d'une part, il sera relevé que ces virements réalisés sur ordre de Monsieur Y... lui-même sont expressément intitulés « loyer janvier » et « loyer février » ; que, d'autre part, dans son courrier en date du 19 février 2009, Monsieur Y... conteste le montant de l'arriéré tel qu'il a été calculé par les époux X..., effectue un calcul prenant en compte une autre base d'indexation du loyer, outre un trop perçu d'APL, et surtout, indique qu'il propose de régler cet arriéré qu'il chiffre à la somme de 543,50 euros par versement complémentaire de 50 euros chaque mois à compter de début mars ; qu'au vu de ces éléments, il est manifeste que Monsieur Y... n'a pas, en procédant aux virements bancaires des mois de janvier et février 2009, entendu régler les causes du commandement de payer délivré le 23 janvier 2009, de sorte qu'il ne peut, dans le cadre de la présente instance, invoquer légitimement les dispositions supplétives de volonté de l'article 1256 du Code civil ; qu'il y a lieu de constater que Monsieur Y... n'a effectué, dans le délai de deux mois à compter du commandement de payer, aucun règlement destiné à apurer les causes de ce commandement, de sorte que la clause résolutoire a produit son effet et ce, peu important par ailleurs le montant exact de cet arriéré ; qu'en outre, dans la mesure où Monsieur Y... ne donne aucune indication sur sa situation financière, qu'il résulte des pièces versées au débat qu'il n'a aucunement respecté l'échéancier de règlement qu'il avait proposé aux

époux X... aux termes de son courrier du 19 janvier 2009 et qu'il n'est pas contesté qu'il ne règle pas de façon régulière la partie de loyers laissée à sa charge après le versement de l'APL, il n'apparaît pas justifié de faire application des dispositions de l'article 1224-1 du Code civil à son égard ; qu'en conséquence, il sera constaté la résiliation à la date du 24 mars 2009 du bail conclu entre Monsieur et Madame Didier X... et Monsieur Dominique Y... concernant un logement situé à TESSE FROULAY, lotissement l'Erable et dit qu'en conséquence, Monsieur Dominique Y... devra libérer les lieux, de sa personne et de ses biens ainsi que de tous occupants de son chef dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement, à défaut de quoi les époux X... seront autorisés à procéder à son expulsion, avec si besoin le concours de la force publique ;

1°) ALORS QUE la clôture de la procédure de rétablissement personnel pour insuffisance d'actif entraîne l'effacement de toutes les dettes antérieures non professionnelles du débiteur, à l'exception de celles dont le prix a été payé au lieu et place du débiteur par la caution ou le coobligé ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt qu'une « décision de clôture pour insuffisance d'actif du rétablissement personnel de Monsieur Y... » a été rendue par un jugement « en date du 14 septembre 2009 confirmée par arrêt ... du 12 mai 2010 » (arrêt, p. 4, pénultième alinéa) ; qu'en jugeant néanmoins que Monsieur Y... restait débiteur à l'égard des époux X... de sommes visées dans le commandement de payer qui lui a été délivré le 23 janvier 2009, en l'occurrence pour des loyers du 15 octobre au 31 décembre 2008 (arrêt, p. 4, dernier alinéa) c'est-à-dire des dettes antérieures au 14 septembre 2009, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article L. 332-9 du Code de la consommation ;

2°) ALORS QUE, en toute hypothèse, le montant de l'aide personnalisée au logement, attribuée au locataire, est versée au bailleur qui le déduit du montant du loyer et des dépenses accessoires de logement ; qu'il s'en déduit que le bailleur ne peut imputer le montant de l'aide personnalisée au logement sur une créance de loyer éteinte ; qu'en jugeant que l'aide personnalisée au logement perçue par le bailleur pour le compte de l'exposant pour le mois d'octobre 2008 devrait s'imputer à hauteur de 50% sur le loyer antérieur au 15 octobre 2008 après avoir constaté que cette dette avait été « effacée par l'effet de la décision de clôture pour insuffisance d'actif du rétablissement personnel de Monsieur Y... » (arrêt p. 4, pénultième alinéa) et à hauteur de 50 % sur le loyer du 15 octobre au 31 octobre 2008 (arrêt p. 5), la Cour d'appel a violé les articles L. 351-9 et R. 351-28 du Code de la construction et de l'habitation ;

3°) ALORS QUE, en toute hypothèse, la clause résolutoire insérée dans un contrat de bail d'habitation ne peut trouver application si elle est invoquée de mauvaise foi et en particulier si le commandement de payer faisait état d'une créance très largement supérieure à la dette réelle du locataire ; qu'en jugeant que la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail et visée dans le commandement de payer devait trouver application sans vérifier si cette clause n'avait pas été invoquée de mauvaise foi par le bailleur bien qu'il résultât des propres constatations des juges du fond que la somme effectivement due par l'exposant à la date de la délivrance de cet acte (599,48 euros au titre des loyers) (arrêt p. 5), était largement inférieure à celle réclamée dans le commandement (737,94 euros), la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134, alinéa 3 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Caen , du 1 mars 2012