

14 mars 2024

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-25.798

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2024:C300153

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION

La seule sanction prévue par l'article L. 31-10-7 du code de la construction et de l'habitation en cas de non-respect des conditions attachées au maintien d'un prêt à taux zéro, en cas de location d'un logement acquis au moyen de ce prêt, étant l'obligation pour l'emprunteur de rembourser le capital restant dû, le locataire d'un bien dont l'acquisition a été financée par un tel prêt ne peut se prévaloir de ce non-respect pour justifier le défaut de paiement du loyer stipulé par le contrat de location

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 14 mars 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 153 FS-B

Pourvoi n° A 21-25.798

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 14 MARS 2024

1°/ M. [G] [D] [S] [K], domicilié [Adresse 2],

2°/ Mme [M] [D] [S] [K], domiciliée chez M. [L] [I], [Adresse 3],

ont formé le pourvoi n° A 21-25.798 contre l'arrêt rendu le 5 octobre 2021 par la cour d'appel de Montpellier (5e chambre civile), dans le litige les opposant à M. [O] [F], domicilié [Adresse 1], défendeur à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen unique de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseiller, les observations de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme [D] [S] [K], de la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et Associés, avocat de M. [F], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 30 janvier 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grall, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. David, Mme Grandjean, M. Bosse-Platière, Mme Proust, M. Brillet, Mme Pic, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Vignes, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. [D] [S] [K] du désistement de son pourvoi.

Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 5 octobre 2021), propriétaire d'un appartement, M. [F] (le bailleur) l'a donné à bail, le 23 janvier 2017, à Mme [D] [S] [K] (la locataire).
3. Après avoir délivré à la locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire stipulée au bail, le bailleur l'a assignée en constatation de la résiliation du bail, expulsion et paiement d'un arriéré locatif ainsi que d'une indemnité d'occupation.
4. La locataire a invoqué le non-respect par le bailleur des dispositions légales applicables aux emprunteurs bénéficiaires d'un prêt à taux zéro.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, et sur le second moyen

Motivation

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

6. La locataire fait grief à l'arrêt de constater l'acquisition de la clause résolutoire, de rejeter sa demande de fixation du montant du loyer, et de la condamner à payer une certaine somme au titre de l'arriéré locatif ainsi qu'une indemnité d'occupation, alors « que le bailleur ne peut se prévaloir de stipulations d'un bail conclu en violation des dispositions légales lui interdisant le louer le bien lui appartenant ou limitant à tout le moins le montant du loyer exigible ; que la cour d'appel a constaté que « [O] [F] ne contest[ait] pas avoir acquis son bien immobilier à l'aide d'un prêt à taux zéro (PTZ) [et que] il n'est pas possible [] de louer un bien acheté à l'aide d'un PTZ dans les six premières années du remboursement du prêt sauf conditions particulières strictement énumérées, en outre, même lorsque la location est possible le bailleur doit respecter certaines règles à savoir que la location doit être non meublée et ne doit pas excéder 6 ans, le montant du loyer et des revenus du locataire doivent respecter les plafonds des barèmes des logements sociaux et la banque doit être informée » ; qu'en jugeant néanmoins, pour faire application des stipulations contractuelles violant ces règles, que « toutefois en cas de non-respect de ces interdictions et obligations la seule sanction prévue est l'obligation pour l'emprunteur de rembourser l'intégralité du prêt à taux zéro » et donc que Mme [D] [S] [K] ne pouvait s'en prévaloir, tandis que la méconnaissance des dispositions relatives au prêt à taux zéro devait être sanctionnée par la nullité des stipulations contractuelles adoptées en violation de celles-ci, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les articles L. 31-10-6 et R. 31-10-6 du code de la construction et de l'habitation. »

Motivation

Réponse de la Cour

7. Il résulte des articles L. 31-10-6 et R. 31-10-6 du code de la construction et de l'habitation que le maintien du prêt à taux zéro, en cas de location d'un logement acquis au moyen de ce prêt, est soumis au respect de certaines conditions dont la méconnaissance peut avoir pour effet, en application de l'article L. 31-10-7 du même code, de rendre exigible le remboursement du capital restant dû.

8. Ayant relevé que la seule sanction prévue en cas de non-respect des conditions de maintien d'un tel prêt est l'obligation de rembourser l'intégralité de ce prêt, la cour d'appel en a exactement déduit que la locataire ne pouvait s'en prévaloir pour justifier le défaut de paiement du loyer stipulé par le contrat de location.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [D] [S] [K] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [D] [S] [K] et la condamne à payer à M. [F] la somme de 3 000 euros ;

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

Décision **attaquée**

Cour d'appel de Montpellier 1d
5 octobre 2021 (n°19/03283)

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 14-03-2024
- Cour d'appel de Montpellier 1D 05-10-2021