Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 15 octobre 2014

N° de pourvoi: 13-16.990

ECLI:FR:CCASS:2014:C301241

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Brouchet, SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 31 janvier 2013), que M. et Mme X..., propriétaires d'un logement donné à bail à Mme Y..., l'ont assignée en résiliation de bail pour défaut de paiement des loyers ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande alors, selon le moyen :
1°/ qu'en prononçant la résiliation du contrat de bail en date du 5 juillet 2005 et en ordonnant l'expulsion de Mme Y... sans répondre aux conclusions de celle-ci qui faisait valoir qu'outre la maladie neurologique dont elle est atteinte, elle est âgée de plus de 70 ans et perçoit des revenus très largement inférieurs à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, soit des circonstances pour lesquelles le législateur considère qu'il y a lieu à une protection accrue du locataire ainsi qu'il l'a expressément prévu à l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 en imposant au bailleur qui donne congé à son locataire l'obligation de lui faire une offre de relogement, la cour d'appel a entaché sa décision d'une insuffisance de motivation en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ qu'en rejetant la demande de délais de paiement formée par Mme Y... sans se prononcer sur ces mêmes circonstances liées à l'âge de la locataire, à la faiblesse de ses revenus et également à son état de santé, la cour d'appel a encore entaché sa décision d'une insuffisance de motivation en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, que les dispositions de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquant pas en cas de résiliation judiciaire du bail pour manquement du locataire à ses obligations, la cour d'appel, qui a relevé un manquement de Mme Y... à son obligation de payer le loyer a souverainement retenu, sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, que ce manquement justifiait la résiliation du bail aux torts de la locataire ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel n'a fait qu'user du pouvoir discrétionnaire qu'elle tient de l'article 1244-1 du code civil en refusant d'accorder des délais de paiement ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils, pour Mme Y....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir résilié le bail conclu le 5 juillet 2005, ordonné l'expulsion de Madame Y..., condamné celle-ci à la somme de 500 euros à titre de dommages intérêts, outre celle de 2. 500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, et rejeté la demande de délais de paiement formée par celle-ci ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur la résiliation du bail pour non paiement des loyers : que le commandement de payer ne procède pas à une notification de clause résolutoire, la résiliation du contrat a été prononcée judiciairement et ne résulte donc pas de l'acquisition d'une clause résolutoire inexistante dans le débat ; que le commandement de payer a été délivré pour la somme de 3. 275 euros au titre des loyers arrêté à septembre 2009, et les intérêts pour mémoire ; que le décompte annexé au commandement détaille cet arriéré de loyers qui concerne un solde de 125 euros pour le mois de septembre 2008 outre les loyers échus de octobre à décembre 2008 et les loyers de février, juillet, août et septembre 2009 soit 7 mois de loyers à 450 euros ; qu'il en résulte qu'il n'existe aucune imprécision ; quant à l'arriéré locatif ; que la mention portée dans le décompte selon laquelle les agios seront précisés ultérieurement est dès lors inopérante et sans effet sur la validité du commandement, et sur les conséquences à tirer d'un défaut de paiement régulier des loyers ; qu'il appartient à la débitrice d'apporter la preuve des paiements libératoires qu'elle invoque, et la prétention de Mme Marie Y... à obtenir le versement des relevés bancaires de Nigel et Martine X... pour retrouver la trace de ses paiements procède d'un renversement de la charge de la preuve qui ne peut prospérer ; que de même sont inopérantes la référence à des paiements épars faits par Mme Marie Y... sans aucune précision sur leur imputation, et à une autorisation de compensation pour travaux sur la chasse d'eau dont elle ne justifie pas ; qu'en conséquence la condamnation prononcée par le premier juge à la somme de 3. 275 euros représentant les causes du commandement dont il n'est pas justifié qu'elles aient été réglées sera confirmée ; qu'en l'état du dernier décompte l'arriéré réclamé par le bailleur qui était de 5. 075 euros dans ses conclusions récapitulatives est réduit à 3. 839, 49 euros représentant outre les causes du commandement, le loyer de octobre 2011 et un solde de 114, 49 euros sur le mois de septembre 2012, pour lesquels aucun justificatif de règlement n'est produit ; qu'il convient de prononcer une condamnation complémentaire, pour cet arriéré ; que le manquement de Mme Marie Y... à son obligation de payer les loyers est démontré ; que ce non paiement est suffisamment grave et renouvelé pour entraîner la résiliation du bail, que le premier juge a prononcée à juste titre ; Sur les demandes accessoires : qu'il ressort des pièces versées et notamment des lettres adressées par Nigel et Martine X... et laissées sans réponse par Mme Marie Y... que celle-ci a manifestement abusé de la relation de confiance amicale que lui portait Nigel et Martine X... et a opposé un refus obstiné à toutes les tentatives de contact et proposition d'arrangement qui lui ont été faites, pour finalement se retrancher derrière la situation cossue qu'elle prête à ses bailleurs et qui ne saurait la dispenser de l'exécution de ses propres obligations ; que ce comportement fautif justifie l'octroi de la somme de 500 euros de dommages et intérêts, et justifie également le rejet de tous délais ; Mme Marie Y... n'étant pas de bonne foi » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « Sur le défaut de paiement des loyers : que l'assignation à comparaître à l'audience du 4 mai 2010, délivrée le 22 février 2010, a été notifiée au préfet du Var le 1er mars 2010, soit plus de deux mois avant l'audience, conformément à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 ; qu'il en résulte que la demande est recevable ; qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le locataire est tenu de deux obligations principales : celle d'user des lieux loués en bon père de famille et suivant la destination qui leur a été donnée par le bail, et de payer le loyer aux termes convenus ; qu'aux termes de l'article 1741 du même code, le contrat de louage se résout par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements ; que la combinaison des articles 7a et 24 de la loi du 6 juillet 1989 permet au bailleur d'obtenir la résiliation du bail dès lors que les loyers ne sont pas payés aux termes convenus, sous réserve d'éventuels délais de paiement accordés par le juge ; que Marie Ida Y... conteste la dette locative qui lui est imputée ; que, toutefois elle ne démontre pas le paiement des loyers des mois de septembre, octobre, novembre et décembre 2008, ainsi que de février, juillet, août et septembre 2009 ; qu'au surplus, elle ne produit aucune facture attestant de l'avance de 125 euros qu'elle prétend avoir faite pour changer une chasse d'eau, et qui aurait donné lieu à compensation avec le loyer de septembre 2008 ; que partant, la preuve du paiement lui incombant en vertu de l'article 1315 du code civil, la dette locative doit être fixée à 3275 euros ; que Marie Ida Y... sera condamnée au paiement de cette somme, assortie des intérêts au taux légal à compter du 19 novembre 2009, conformément à l'article 1153 du code civil ; que le défaut de règlement des loyers et l'importance de la dette locative commandent de prononcer la résiliation du bail au 15 décembre 2011, d'ordonner l'expulsion de la locataire et de la condamner, à compter du 16 décembre 2011 et jusqu'à son départ effectif des lieux, au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant égal au loyer majoré des charges, révisable comme le loyer selon les modalités prévues au bail ; qu'en effet, l'indemnité d'occupation constitue une dette de jouissance qui doit correspondre à la valeur équitable des lieux, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la fixer à la somme de 500 euros supérieure au loyer conventionnel ; qu'en outre, il sera procédé, en tant que de besoin, conformément à l'article 65 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, à l'enlèvement des meubles et objets mobiliers se trouvant dans les lieux et à leur séquestration dans un garde meuble aux frais des défendeurs ; qu'en revanche, la demande d'astreinte sera rejetée, les bailleurs ne démontrant pas l'urgence de la libération des lieux ; Sur les demandes accessoires : que la demande de délais de paiement formée par Marie Ida Y... sera rejetée, eu égard à l'important délai de fait dont elle a bénéficié, depuis l'introduction de l'instance, pour s'acquitter de sa dette » ;

ALORS, D'UNE PART, QU'en prononçant la résiliation du contrat de bail en date du 5 juillet 2005 et en ordonnant l'expulsion de Madame Y... sans répondre aux conclusions de celle-ci qui faisait valoir qu'outre la maladie neurologique dont elle est atteinte, elle est âgée de plus de soixante-dix ans et perçoit des revenus très largement inférieurs à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, soit des circonstances pour lesquelles le législateur considère qu'il y a lieu à une protection accrue du locataire ainsi qu'il l'a expressément prévu à l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 en imposant au bailleur qui donne congé à son locataire l'obligation de lui faire une offre de relogement, la Cour d'appel a entaché sa décision d'une insuffisance de motivation en violation de l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE en rejetant la demande de délais de paiement formée par Madame Y... sans se prononcer sur ces mêmes circonstances liées à l'âge de la locataire, à la faiblesse de ses revenus et également à son état de santé, la Cour d'appel a encore entaché sa décision d'une insuffisance de motivation en violation de l'article 455 du Code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 31 janvier 2013