

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 17 décembre 2015**

**N° de pourvoi: 14-22754**

ECLI:FR:CCASS:2015:C301408

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

Me Balat, SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :  
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 6 mai 2014), que M. X..., propriétaire d'un local à usage d'habitation donné à bail meublé à M. Y..., lui a délivré un commandement visant la clause résolutoire stipulée dans le contrat puis l'a assigné en acquisition de cette clause et en expulsion ; que le preneur, soutenant que ce local n'était pas conforme aux critères d'un logement décent, a sollicité reconventionnellement le remboursement des loyers versés, l'indemnisation de son préjudice et son relogement par le bailleur en application de la procédure d'interdiction d'habiter ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes et de le condamner à restituer à M. Y... la somme de 3 510 euros, alors, selon le moyen :

1°/ que c'est au locataire, qui prétend que son logement ne dispose pas d'un volume habitable supérieur à 20 mètres cubes d'en rapporter la preuve ; qu'en faisant peser sur le bailleur la charge de la preuve de ce que le logement loué n'a pas un volume habitable inférieur à 20 mètres cubes, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du code civil ;

2°/ qu'en toute hypothèse, l'article R. 111-2, alinéa 2 et 3 du code de la construction et de l'habitation qui définit les modalités de calcul du volume habitable ne prévoit pas qu'il y a lieu d'exclure, de la surface habitable, la surface au sol du bac de douche ; qu'en estimant que le bailleur n'aurait pas justifié que son logement était habitable au regard des dispositions de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002, au motif qu'il ne ressortirait « pas du rapport de mesurage du lot de copropriété qu'il avait produit que la surface du bac à douche ait été déduite de la surface au sol, rendant, de ce fait, la preuve du volume exact de ce logement impossible à vérifier », la cour d'appel a violé l'article 4 du décret du 30 janvier 2002, ensemble l'article R. 111-2, alinéa 2 et 3 du code de la construction et de

l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs adoptés, que l'article 27-2 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine dispose que " tout logement doit comprendre une pièce de 9 mètres carrés au moins, cette superficie étant calculée sans prise en compte des salles de bains ou de toilette et des parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 mètres " et retenu qu'il résultait du rapport du service " Hygiène Sécurité Prévention " de la commune de Clichy, du diagnostic de mesure effectué le 14 avril 2011 à la demande du bailleur et du certificat de mesurage de lot de copropriété du 13 mai 2013, que le logement loué avait une surface inférieure à 9 mètres carrés, plus exactement 8, 70 mètres carrés, surface dont devait en outre être déduite celle du bac à douche installé dans un coin de la pièce et que ce logement ne répondait donc pas aux règles d'habitabilité prévues par la loi, la cour d'appel, qui a, à bon droit, fait application des dispositions du règlement sanitaire précité, non incompatibles avec celles du décret du 30 janvier 2002 qui ne l'a pas abrogé et plus rigoureuses que celles-ci, en a exactement déduit, abstraction faite d'un motif surabondant relatif au calcul du volume habitable, que M. X... avait manqué à ses obligations ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que le logement loué avait une surface inférieure à 9 mètres carrés et ne répondait pas aux règles d'habitabilité prévues par la loi et que M. X... n'avait pas respecté son obligation de délivrer un logement décent, la cour d'appel, procédant à la recherche prétendument omise, a souverainement retenu que ce manquement autorisait le locataire à suspendre le paiement des loyers et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Mais sur le troisième moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour rejeter les demandes de M. X..., l'arrêt retient qu'il ne justifie pas que son logement était habitable, que le bailleur qui délivre un logement indécemment ne respecte pas son obligation de délivrance de sorte qu'il ne peut prétendre au paiement d'un loyer qui ne serait pas causé, que tel est manifestement le cas en l'espèce et que M. X... doit en conséquence être débouté de l'ensemble de ses demandes ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. X... qui demandait, dans l'hypothèse où le logement serait déclaré inhabitable en raison de sa surface, l'expulsion de M. Y... pour disparition de l'obligation de payer un loyer en contrepartie de l'occupation des lieux, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a débouté M. X... de sa demande en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, en paiement des loyers et de dommages et intérêts, condamné M. X... à payer à M. Y... une somme de 3 510 euros au titre de la restitution des loyers perçus depuis le début du bail et rejeté les demandes de relogement, d'indemnité et de dommages et intérêts formées par M. Y..., l'arrêt rendu le 6 mai 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur le surplus, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M.

X...

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X... de l'intégralité de ses demandes et de l'AVOIR condamné à restituer à M. Y... la somme de 3. 510 euros ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur l'habitabilité du logement ; que l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 dispose que « le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2, 20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes » ; que le bail signé entre les parties fait état d'une superficie de 8, 70 m<sup>2</sup> et d'un loyer de 500 euros mensuels, outre 100 euros pour provisions sur charges ; que l'appelant prétend que le logement a une hauteur sous plafond supérieur à 2, 20 mètres et est donc habitable au regard des dispositions de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 ; qu'afin de justifier la réalité de ses dires, le bailleur produit un mesurage de lot de copropriété établi de façon non contradictoire après que le jugement attaqué a été rendu, soit le 13 mai 2013, par la société Alhambra pour le compte de M. X... ; que ce rapport indique que la hauteur sous plafond est de 2, 85 mètres, la surface au sol étant de 8, 70 soit un volume total de 24, 79 mètres cubes ; que cependant, le rapport adressé par le service d'hygiène, de sécurité et de prévention de la ville de Clichy note qu'il y a lieu de déduire de la surface au sol la superficie du bac de douche, installé dans un coin de la pièce même ; que ce rapport note également l'existence d'une fuite d'eau ancienne qui amène une humidité de 70 % sur un mur du logement ; qu'il ne ressort pas du rapport de mesurage du lot de copropriété que la surface du bac à douche ait été déduite de la surface au sol, rendant, de ce fait, la preuve du volume exact de ce logement impossible à vérifier ; qu'au vu de cet élément, l'appelant qui ne justifie pas que son logement était habitable au sens des textes précités, est débouté de toutes ses demandes et le jugement confirmé dans sa totalité ; qu'en conséquence, toutes les demandes de M. X... sont rejetées, y compris celle portant sur les dommages et intérêts sollicités au titre d'un préjudice psychologique ainsi que de sa demande fondée sur l'article 700 du Code de procédure civile ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur les demandes principales de M. X... ; que l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 dispose que « le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2, 20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation » ; que, par ailleurs, l'article 27-2 du Règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine rappelle : « les pièces affectées à l'habitation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- a) les murs ainsi que le sol doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment contre les remontées d'eaux telluriques ;
- b) l'éclairage naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet, la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre.
- c) la superficie d'un logement au sens du décret du 14 juin 1969 doit être au moins de 9 m<sup>2</sup>

pour un logement d'une personne, 11 m<sup>2</sup> pour deux personnes et 5 m<sup>2</sup> par personne au-delà.

Tout logement doit comprendre une pièce de 9 m<sup>2</sup> au moins, cette superficie étant calculée sans prise en compte des salles de bains ou de toilette ni des parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 m » ;

Qu'en l'espèce, il résulte des éléments du dossier, tant du rapport du service « Hygiène

Sécurité Prévention » de la Commune de Clichy en date du 13 août 2012 que du diagnostic de mesure effectué le 14 avril 2011 à la demande du bailleur, que le logement loué a une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>, plus exactement 8, 70 m<sup>2</sup> ; que de cette surface doit en outre être déduite celle du bac à douche qui est installé dans un coin de la pièce même ; que ce logement ne répond pas aux règles d'habitabilité prévue par la loi, M. X... n'a donc pas respecté ses obligations de bailleur de délivrer un logement décent ; que ses explications relatives à l'aide qu'il a voulu porter à M. Y..., à les supposer avérées, sont superfétatoires ; que la Cour de cassation (Civ. 3ème, 28 avril 2009, 08-11749) a précisé à cet égard que le bailleur qui délivre au locataire un logement indécents ne respecte par son obligation de délivrance de sorte qu'il ne peut prétendre au paiement d'un loyer qui ne serait pas causé ; que tel est manifestement le cas ; qu'en conséquence M. X... sera débouté de l'ensemble de ses demandes ;

ET QUE sur la demande reconventionnelle en restitution des loyers de M. Y... ; qu'au vu des développements ci-exposés et la jurisprudence qui rappelle que le bailleur qui délivre au locataire un logement indécents ne respecte pas son obligation de délivrance, de sorte qu'il ne peut prétendre au paiement d'un loyer qui ne serait pas causé, il apparaît justifié que M. Mohamed X... soit condamné à restituer à M. Y... les sommes que celui-ci a versées à son bailleur au titre de la location ;

1°) ALORS QUE c'est au locataire, qui prétend que son logement ne dispose pas d'un volume habitable supérieur à 20 mètres cubes d'en rapporter la preuve ; qu'en faisant peser sur le bailleur la charge de la preuve de ce que le logement loué n'a pas un volume habitable inférieur à 20 mètres cubes, la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'article R. 111-2, al. 2 et 3 du Code de la construction et de l'habitation qui définit les modalités de calcul du volume habitable ne prévoit pas qu'il y a lieu d'exclure, de la surface habitable, la surface au sol du bac de douche ; qu'en estimant que le bailleur n'aurait pas justifié que son logement était habitable au regard des dispositions de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002, au motif qu'il ne ressortirait « pas du rapport de mesurage du lot de copropriété qu'il avait produit que la surface du bac à douche ait été déduite de la surface au sol, rendant, de ce fait, la preuve du volume exact de ce logement impossible à vérifier » (arrêt p. 3, dernier al. à p. 4, al. 2), la Cour d'appel a violé l'article 4 du décret du 30 janvier 2002, ensemble l'article R. 111-2 al. 2 et 3 du Code de la construction et de l'habitation.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné M. X... à restituer à M. Y... la somme de 3. 510 euros ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur l'habitabilité du logement ; que l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 dispose que « le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2, 20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes » ; que le bail signé entre les parties fait état d'une superficie de 8, 70 m<sup>2</sup> et d'un loyer de 500 euros mensuels, outre 100 euros pour provisions sur charges ; que l'appelant prétend que le logement a une hauteur sous plafond supérieur à 2, 20 mètres et est donc habitable au regard des dispositions de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 ; qu'afin de justifier la réalité de ses dires, le bailleur produit un mesurage de lot de copropriété établi de façon non contradictoire après que le jugement attaqué a été rendu, soit le 13 mai 2013, par la société Alhambra pour le compte de M. X... ; que ce rapport indique que la hauteur sous plafond est de 2, 85 mètres, la surface au sol étant de 8, 70 soit un volume total de 24, 79 mètres cubes ; que cependant, le rapport adressé par le service d'hygiène, de sécurité et de prévention de la ville de Clichy note qu'il y a lieu de déduire de la surface au sol la superficie du bac de douche, installé dans un coin de la pièce même ; que ce rapport note également l'existence d'une fuite d'eau ancienne qui amène une humidité de 70 % sur un

mur du logement ; qu'il ne ressort pas du rapport de mesurage du lot de copropriété que la surface du bac à douche ait été déduite de la surface au sol, rendant, de ce fait, la preuve du volume exact de ce logement impossible à vérifier ; qu'au vu de cet élément, l'appelant qui ne justifie pas que son logement était habitable au sens des textes précités, est débouté de toutes ses demandes et le jugement confirmé dans sa totalité ; qu'en conséquence, toutes les demandes de M. X... sont rejetées, y compris celle portant sur les dommages et intérêts sollicités au titre d'un préjudice psychologique ainsi que de sa demande fondée sur l'article 700 du Code de procédure civile ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur les demandes principales de M. X... ; que l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 dispose que « le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation » ; que, par ailleurs, l'article 27-2 du Règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine rappelle : « les pièces affectées à l'habitation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- a) les murs ainsi que le sol doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment contre les remontées d'eaux telluriques ;
- b) l'éclairage naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet, la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre.
- c) la superficie d'un logement au sens du décret du 14 juin 1969 doit être au moins de 9 m<sup>2</sup>

pour un logement d'une personne, 11 m<sup>2</sup> pour deux personnes et 5 m<sup>2</sup> par personne au-delà.

Tout logement doit comprendre une pièce de 9 m<sup>2</sup> au moins, cette superficie étant calculée sans prise en compte des salles de bains ou de toilette ni des parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 m » ;

Qu'en l'espèce, il résulte des éléments du dossier, tant du rapport du service « Hygiène Sécurité Prévention » de la Commune de Clichy en date du 13 août 2012 que du diagnostic de mesure effectué le 14 avril 2011 à la demande du bailleur, que le logement loué a une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>, plus exactement 8,70 m<sup>2</sup> ; que de cette surface doit en outre être déduite celle du bac à douche qui est installé dans un coin de la pièce même ; que ce logement ne répond pas aux règles d'habitabilité prévue par la loi, M. X... n'a donc pas respecté ses obligations de bailleur de délivrer un logement décent ; que ses explications relatives à l'aide qu'il a voulu porter à M. Y..., à les supposer avérées, sont superfétatoires ; que la Cour de cassation (Civ. 3ème, 28 avril 2009, 08-11749) a précisé à cet égard que le bailleur qui délivre au locataire un logement indécemment ne respecte par son obligation de délivrance de sorte qu'il ne peut prétendre au paiement d'un loyer qui se serait pas causé ; que tel est manifestement le cas ; qu'en conséquence M. X... sera débouté de l'ensemble de ses demandes ;

ET QUE sur la demande reconventionnelle en restitution des loyers de M. Y... ; qu'au vu des développements ci-exposés et la jurisprudence qui rappelle que le bailleur qui délivre au locataire un logement indécemment ne respecte pas son obligation de délivrance, de sorte qu'il ne peut prétendre au paiement d'un loyer qui ne serait pas causé, il apparaît justifié que M. Mohamed X... soit condamné à restituer à M. Y... les sommes que celui-ci a versées à son bailleur au titre de la location ;

ALORS QUE l'inexécution de ses obligations par l'une des parties ne peut être justifiée par l'inexécution des obligations incombant à son cocontractant que si elle lui est

proportionnée ;

qu'en dispensant M. Y... du paiement de loyer, sans établir que le preneur s'était trouvé dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués et apprécier si les défauts du logement justifiaient que le locataire soit dispensé de payer tout loyer, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 1184 du Code civil ;

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X... de l'intégralité de ses demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur l'habitabilité du logement ; que l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 dispose que « le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2, 20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes » ; que le bail signé entre les parties fait état d'une superficie de 8, 70 m<sup>2</sup> et d'un loyer de 500 euros mensuels, outre 100 euros pour provisions sur charges ; que l'appelant prétend que le logement a une hauteur sous plafond supérieur à 2, 20 mètres et est donc habitable au regard des dispositions de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 ; qu'afin de justifier la réalité de ses dires, le bailleur produit un mesurage de lot de copropriété établi de façon non contradictoire après que le jugement attaqué a été rendu, soit le 13 mai 2013, par la société Alhambra pour le compte de M. X... ; que ce rapport indique que la hauteur sous plafond est de 2, 85 mètres, la surface au sol étant de 8, 70 soit un volume total de 24, 79 mètres cubes ; que cependant, le rapport adressé par le service d'hygiène, de sécurité et de prévention de la ville de Clichy note qu'il y a lieu de déduire de la surface au sol la superficie du bac de douche, installé dans un coin de la pièce même ; que ce rapport note également l'existence d'une fuite d'eau ancienne qui amène une humidité de 70 % sur un mur du logement ; qu'il ne ressort pas du rapport de mesurage du lot de copropriété que la surface du bac à douche ait été déduite de la surface au sol, rendant, de ce fait, la preuve du volume exact de ce logement impossible à vérifier ; qu'au vu de cet élément, l'appelant qui ne justifie pas que son logement était habitable au sens des textes précités, est débouté de toutes ses demandes et le jugement confirmé dans sa totalité ; qu'en conséquence, toutes les demandes de M. X... sont rejetées, y compris celle portant sur les dommages et intérêts sollicités au titre d'un préjudice psychologique ainsi que de sa demande fondée sur l'article 700 du Code de procédure civile ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur les demandes principales de M. X... ; que l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 dispose que « le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2, 20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation » ; que, par ailleurs, l'article 27-2 du Règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine rappelle : « les pièces affectées à l'habitation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

a) les murs ainsi que le sol doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment contre les remontées d'eaux telluriques ;

b) l'éclairage naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet, la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre.

c) la superficie d'un logement au sens du décret du 14 juin 1969 doit être au moins de 9 m<sup>2</sup> pour un logement d'une personne, 11 m<sup>2</sup> pour deux personnes et 5 m<sup>2</sup> par personne au-delà.

Tout logement doit comprendre une pièce de 9 m<sup>2</sup> au moins, cette superficie étant

calculée sans prise en compte des salles de bains ou de toilette ni des parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 m » ;  
Qu'en l'espèce, il résulte des éléments du dossier, tant du rapport du service « Hygiène Sécurité Prévention » de la Commune de Clichy en date du 13 août 2012 que du diagnostic de mesure effectué le 14 avril 2011 à la demande du bailleur, que le logement loué a une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup>, plus exactement 8,70 m<sup>2</sup> ; que de cette surface doit en outre être déduite celle du bac à douche qui est installé dans un coin de la pièce même ; que ce logement ne répond pas aux règles d'habitabilité prévue par la loi, M. X... n'a donc pas respecté ses obligations de bailleur de délivrer un logement décent ; que ses explications relatives à l'aide qu'il a voulu porter à M. Y..., à les supposer avérées, sont superfétatoires ; que la Cour de cassation (Civ. 3ème, 28 avril 2009, 08-11749) a précisé à cet égard que le bailleur qui délivre au locataire un logement indécents ne respecte par son obligation de délivrance de sorte qu'il ne peut prétendre au paiement d'un loyer qui se serait pas causé ; que tel est manifestement le cas ; qu'en conséquence M. X... sera débouté de l'ensemble de ses demandes ;

1°) ALORS QU'une partie ne peut s'affranchir définitivement des obligations nées du contrat sans invoquer sa résiliation ou sa nullité ; qu'en écartant la demande de M. X... tendant à ce que l'expulsion de M. Y... soit ordonnée tout en dispensant ce dernier de payer le loyer, la Cour d'appel l'a ainsi définitivement affranchi des obligations du bail bien qu'elle n'ait prononcé ni sa résiliation, ni son annulation, violant ainsi l'article 1134 du Code civil, ensemble l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, une partie qui, invoquant l'exception d'inexécution, entend s'affranchir de ses obligations, n'est pas fondée à exiger l'exécution des obligations incombant à son cocontractant ; qu'en écartant la demande de M. X... tendant à ce que soit ordonnée l'expulsion de M. Y... et en lui accordant ainsi le droit de continuer à bénéficier de la jouissance des locaux loués tout en le dispensant de payer des loyers, la Cour d'appel a violé les articles 1709 et 1134 du Code civil ;

3°) ALORS QU'en tout hypothèse, nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique ; qu'en privant le bailleur de son droit au paiement d'un loyer, sans justifier cette mise à disposition forcée de la jouissance de son bien, à titre gratuit, par aucun intérêt public, la Cour d'appel a violé l'article 1er du Premier Protocole additionnel de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles , du 6 mai 2014