

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 18 juin 2014**

**N° de pourvoi: 13-15049**

ECLI:FR:CCASS:2014:C300836

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Terrier (président), président**

SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 353-15-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que pour l'application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, les organismes bailleurs, pour leurs logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 et dont les locataires bénéficient de l'aide personnalisée au logement, ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission mentionnée à l'article L. 351-14 en vue d'assurer le maintien du versement de l'aide personnalisée au logement, sauf si la décision de cette commission intervient avant l'expiration de ce délai ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 novembre 2012), que la société d'HLM Fiac (la société Fiac), propriétaire d'un appartement donné à bail à M. et Mme X..., leur a délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire pour loyers et charges impayés puis les a assignés en constatation de la résiliation du bail et en expulsion ;

Attendu que pour déclarer l'assignation recevable, l'arrêt retient que la société Fiac justifie que la saisine de la commission départementale des aides publiques au logement a été effectuée le 30 septembre 2003, lors d'une précédente assignation du 4 février 2005, que cette saisine était toujours active, la commission ayant été tenue informée de l'évolution de la situation des locataires et ayant pris, le 5 juillet 2010, une décision de suspension du versement de l'aide personnalisée au logement, que, compte tenu de ces éléments, il n'y avait pas lieu de saisir de nouveau la commission qui restait saisie dans le délai de trois mois précédant la nouvelle assignation du 23 octobre 2009 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que toute assignation tendant à la résiliation du bail doit être notifiée au préalable à la commission, peu important qu'elle ait été antérieurement saisie dans le cadre d'une précédente procédure, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens :  
CASSE ET ANNULE en toutes ses dispositions l'arrêt rendu le 22 novembre 2012 par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, 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 Paris, autrement composée ;  
Condamne la société d'HLM Fiac 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 cassé ;  
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit juin deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait dit que le commandement du 3 juillet 2009 ne saurait faire jouer la clause résolutoire, en ce qu'il avait constaté que la S. A. FIAC n'avait pas régulièrement saisi à nouveau la C. D. P. A. L. et en ce qu'il avait déclaré irrecevable l'assignation introductive d'instance et d'avoir, statuant à nouveau, constaté l'acquisition de la clause résolutoire au 3 septembre 2009, dit que M. et Mme X... sont occupants sans droit ni titre depuis cette date du logement litigieux et autorisé la S. A. FIAC à faire procéder dans les formes légales à leur expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de leur fait à l'expiration d'un délai de deux mois à compter du commandement d'avoir à libérer les lieux, et également condamné M. et Mme X... à payer à la S. A. FIAC une indemnité d'occupation mensuelle ainsi qu'un prétendu arriéré locatif ;

AUX MOTIFS QUE « Sur la recevabilité de l'assignation : M. X... et Mme Y... épouse X... invoquent l'irrecevabilité de l'assignation au motif que cette assignation n'a pas été précédée de la saisine obligatoire de la CDAPL (commission départementale des aides publiques au logement), conformément à l'article L. 353-15-1 du Code de la construction et de l'habitation qui stipule : « Pour l'application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les organismes bailleurs, pour leurs logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 et dont les locataires bénéficient de l'aide personnalisée au logement, ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de trois mois suivant la saisine de la commission mentionnée à l'article L. 351-14 en vue d'assurer le maintien du versement de l'aide personnalisée au logement » ; La société FIAC rétorque et justifie que cette saisine a été effectuée le 30 septembre 2003 lors d'une précédente assignation du 4 février 2005 et qu'elle est toujours valable pour l'assignation originaire de la présente instance en date du 23 octobre 2009 ; elle fait valoir que cette saisine est toujours active, la CDPAL ayant toujours été tenue informée de l'évolution de la situation et ayant pris en dernier lieu, le 5 juillet 2010, une décision de suspension du versement de l'APL, qui n'est pas une décision de classement et qui maintient donc toujours la saisine de la commission ; Compte tenu de ces éléments et alors qu'il n'y a pas lieu à saisir à nouveau une commission déjà saisie et qui restait saisie dans le délai des trois mois précédant l'assignation du octobre 2009, il faut dire l'assignation recevable, le jugement entrepris devant être réformé sur ce point » ;

ALORS QUE M. et Mme X... faisaient valoir que si la S. A. FIAC avait saisi la C. D. P. A. L.

le 30 septembre 2003, avant de les assigner une première fois en résiliation du bail, un jugement du 21 juillet 2005 leur avait octroyé un délai de deux années pour s'acquitter de leur dette ; qu'ils avaient entièrement apuré leur dette locative en 2007, selon les modalités et dans le délai prescrit par les juges ; que dès lors, la S. A. FIAC aurait dû informer la C. D. A. P. L. du respect du plan d'apurement judiciaire et demander le classement du dossier ; mais qu'elle avait au contraire régulièrement adressé à la C. D. A. P. L. des informations erronées attribuant à M. et Mme X... de prétendus manquements à leur obligation de régler les mensualités prévues, faisant état de frais d'huissier en réalité écartés par le jugement du 21 juillet 2005 et faisant état de la contestation par M. et Mme X... de leurs factures d'eau, effectivement écartées, pour certaines, par l'arrêt attaqué comme totalement incohérentes ; que, dans ces conditions, la C. D. A. P. L., qui ne pouvait avoir qu'une vision inexacte du dossier, a considéré les derniers événements comme de simples prolongements du litige qui avait conduit en 2005 à l'adoption d'un plan d'apurement du passif et s'est donc abstenue, s'agissant du second litige, d'inviter le bailleur à mettre en place un nouveau plan d'apurement du passif ; qu'en outre, mettant en doute la bonne foi des époux X... , elle a suspendu à compter d'août 2010, le versement de l'A. P. L. à leur profit ; et qu'en définitive, en agissant comme elle l'avait fait, la S. A. FIAC avait détourné le dispositif légal de son objectif ; que faute d'avoir recherché, comme M. et Mme X... le lui demandaient, si le maintien forcé par la S. A. FIAC de la saisine de la C. D. A. P. L. à compter de 2007, date à laquelle n'existait pourtant plus aucune dette locative à leur charge, remplissait l'objectif poursuivi par l'article L. 353-15-1 du Code de la construction et de l'habitation, à savoir la prévention de l'expulsion des locataires et le maintien de l'A. P. L. à leur profit, et, par voie de conséquence, pouvait se substituer à la saisine de la commission départementale des aides publiques au logement, prescrite avant toute assignation en résiliation du bail à peine d'irrecevabilité de celle-ci, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte précité.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. et Mme X... de leurs demandes afférentes à l'accession à la propriété de leur logement et, en conséquence, d'avoir infirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait dit que le commandement du 3 juillet 2009 ne saurait faire jouer la clause résolutoire, en ce qu'il avait constaté que la S. A. FIAC n'avait pas régulièrement saisi à nouveau la C. D. P. A. L. et en ce qu'il avait déclaré irrecevable l'assignation introductive d'instance et d'avoir, statuant à nouveau, constaté l'acquisition de la clause résolutoire au 3 septembre 2009, dit que M. et Mme X... sont occupants sans droit ni titre depuis cette date du logement litigieux et autorisé la S. A. FIAC à faire procéder dans les formes légales à leur expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de leur fait à l'expiration d'un délai de deux mois à compter du commandement d'avoir à libérer les lieux, et également condamné M. et Mme X... à payer à la S. A. FIAC une indemnité d'occupation mensuelle ainsi qu'un prétendu arriéré locatif,

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur les prétentions de M. X... et Mme Y..., épouse X... , la propriété du logement loué : M. et Mme X... soutiennent être propriétaires rétroactivement du logement loué de telle sorte qu'ils ne sont redevables d'aucune somme à titre de loyers et charges ; Il faut confirmer le jugement entrepris qui a rejeté cette prétention en soutenant que le contrat de bail du 28 octobre 1998, qui fonde la demande de la société HLM FIAC, est un simple contrat de bail qui ne confère pas aux locataires un droit prétendu " d'accession à la propriété " ; Contrairement à ce que soutiennent M. et Mme X... dans le dispositif de leurs conclusions, - l'envoi en date du 16 novembre 2010 par la Ville de Neuilly Plaisance d'un extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 25 mai 1990 relatif à la préemption de l'ensemble immobilier des Renouillères, de la convention avec les sociétés HLM FIAC-SEIMAROISE et du département de l'Aisne, de la

déclaration d'intention d'aliéner du Groupement Français d'Assurance (GFA IARD) et son annexe, ne vaut pas offre de vente à leur profit, s'agissant du simple envoi de documents, pour information, sur demande des époux X... ; - la société HLM FIAC n'était pas tenue de faire parvenir aux locataires des informations particulières et spécifiques quant aux possibilités d'accession à la propriété, - la société HLM FIAC n'avait pas à transmettre d'information spécifique sur une prétendue vente aux enchères de leur appartement qui n'a jamais eu lieu, - la société HLM FIAC n'est pas tenue de régulariser la situation à la suite d'un contrat de location-attribution qui n'a jamais existé ; Il y a lieu d'ajouter qu'il n'est pas justifié de vente à la découpe de l'immeuble donnant droit à préemption des locataires ; Il faut observer enfin que M. et Mme X... fondent leur demande d'accession à la propriété sur plusieurs considérations d'équité (cf. dernières conclusions pages 8, 9, 10, 13, 22, 23, 24) qui ne peuvent établir la réalité d'un droit de propriété » ;

ET AUX MOTIFS, REPUTES ADOPTES DES PREMIERS JUGES, QUE « S'agissant de la propriété des logements sis à Neuilly-Plaisance,... et ... : (...). S'agissant des deux logements sis à Neuilly-Plaisance,... et ... qu'ils ont personnellement occupés, M. et Mme X... soutiennent en être les légitimes propriétaires, notamment au motif : que le logement sis à Neuilly-Plaisance,..., qu'ils ont occupé de 1986 à 1998, faisait l'objet d'un contrat de location-accession à la propriété ; que leur logement, avec d'autres dans le même ensemble immobilier, a été vendu, sans qu'ils soient mis en mesure d'opter pour l'achat de celui-ci, alors par ailleurs que la commune a pu exercer pour sa part son droit de préemption, en violation de leurs droits de propriété ; que le bail du 28 octobre 1998, portant sur le logement qu'ils occupent actuellement, opérait un échange d'appartement (pour un appartement plus grand), de sorte qu'il bénéficie de la même nature de location-accession à la propriété ; que l'exercice du droit de préemption par la commune en violation de leur droit d'option, le nombre d'années écoulées, le paiement de droits d'enregistrement, la perception d'une APL accordée dans le cadre de l'accession à la propriété “ font la démonstration de leur revendication. Cependant, le contrat de bail du 28 octobre 1998, régulièrement versé aux débats, ne porte pas en lui-même la mention qu'il aurait été conclu dans le cadre de la location-accession à la propriété, et aucune preuve de ce qu'ils devraient être considérés comme les légitimes propriétaires de ces deux logements n'est rapportée. Il convient donc de déclarer M. et Mme X... mal fondés en leurs allégations et de les débouter de leurs demandes aux fins d'obtenir : la répétition des loyers et charges indûment payés dans la limite de trente ans, le transfert immédiat de la propriété des deux appartements sis à Neuilly-Plaisance, respectivement... et ... qu'ils ont successivement occupé à compter de 1986, puis de 1998 avec effet rétroactif, le paiement du loyer à leur profit du premier appartement occupé actuellement, dès l'ordonnance rendue, exécutoire au seul vu de la minute, la condamnation de la société d'H. L. M. FIAC à leur payer une provision de 24 000 000 euros à valoir sur tous les préjudices s'élevant pour l'instant à la somme de 17 375 873 327, 10 euros par le moyen d'un virement sur leur compte bancaire au titre du remboursement de tous les loyers et charges indues, incluant les APL perçues indûment, depuis 1986 jusqu'à 2008, avec intérêts au taux légal majoré de 5 points, outre tous les frais et dommages-intérêts, pour le remboursement des charges indues sur 30 ans en arrière le transfert de propriété par actes notariés des 156 logements suivant leur choix avec garages affectés incluant leurs deux appartements “ déjà surpayés “ et le paiement des loyers des 156 logements correspondant sur leur compte bancaire au seul vu de la minute de la décision à rendre sur le siège, la mise sous séquestre de tous les biens et comptes bancaires de la société d'H. L. M. FIAC » ;

ALORS QUE M. et Mme X... , après avoir fait la démonstration de ce que le contrat signé en 1986 relativement à l'appartement T 4 sis à Neuilly-Plaisance,..., était bien un contrat de location-accession, faisaient valoir que le changement d'appartement d'un T 4 à un T 5

avait été uniquement motivé par l'agrandissement de la famille et que ce simple déplacement de l'objet du contrat, accepté sans la moindre réserve en 1998 par la S. A. FIAC, avait eu pour conséquence d'étendre le contrat de location-accession à l'appartement T 5 sis à Neuilly-Plaisance, ... ; que les juges du fond, qui ont laissé sans réponse ces conclusions pourtant déterminantes, ont méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué de n'avoir retranché de la somme globale réclamée par la S. A. FIAC au titre des consommations d'eau de la famille X... qu'une somme de 1 499, 18 euros correspondant aux consommations d'eau depuis 2009 et d'avoir débouté M. et Mme X... de leur demande tendant à la dépose des nouveaux compteurs d'eau et du surpresseur et à la repose des anciens compteurs d'eau,

AUX MOTIFS QUE « Sur les sommes dues au titre des loyers et charges : M. et Mme X... ne discutent pas leur dette de loyer quant au montant impayé ; Leur contestation ne porte que sur les charges de consommation d'eau et les frais d'huissier ; Les locataires font valoir que les relevés de consommation sont incohérents, que les factures sont indues depuis le 2e semestre 2006, que le bailleur doit être condamné à déposer le surpresseur, qui n'a pas lieu d'être, ainsi que les nouveaux compteurs " Aquarius ", les anciens compteurs devant être réinstallés avec leurs anciens index ;

QUE Sur les consommations d'eau, Il appartient au bailleur de justifier des charges réclamées ; celui-ci indique dans ses écritures du 20 septembre 2012 (page 8) que les consommations d'eau des époux X... et leur famille sont les suivantes : 2001 = 179 m<sup>3</sup> ; 2002 = 209 m<sup>3</sup> ; 2003 = 254 m<sup>3</sup> ; 2004 = 217 m<sup>3</sup> ; 2005 = 157 m<sup>3</sup> ; 2006 = 27 m<sup>3</sup> ; 2007 = 240 m<sup>3</sup> ; 2008 = 240 m<sup>3</sup> ; 2009 1er et 2e semestre = 1 m<sup>3</sup> ; 1er semestre 2010 = le compteur est toujours au même index : 1 551 m<sup>3</sup> ; Il résulte de cet énoncé que les consommations retenues sont cohérentes sauf pour l'année 2006 (27 m<sup>3</sup> seulement...) et pour les années 2009 et suivantes ; Le bailleur soutient qu'il appartient aux locataires d'expliquer leur consommation quasi nulle pour les années 2009 et suivantes mais le bailleur inverse ainsi la charge de la preuve ; c'est à lui qu'il appartient de déterminer la consommation d'eau imputée aux locataires par un moyen fiable ou d'établir la réalité d'une fraude ; or le bailleur, qui a fait changer les compteurs en février 2010 avec pose d'une bague anti-fraude, ne prouve pas que les locataires aient trafiqué les compteurs, étant observé qu'il lui appartenait le cas échéant d'obtenir par ordonnance sur requête la désignation d'un huissier pour pénétrer chez M. et Mme X... et faire procéder aux vérifications nécessaires, diligence qu'il n'a pas effectuée et qui ne lui permet pas de se plaindre de la résistance que les locataires ont pu opposer aux vérifications nécessaires ; Compte tenu de ces éléments, il faut retrancher de la somme réclamée les sommes comptabilisées au titre des consommations d'eau depuis 2009 soit une somme totale de 1 499, 18 euros ;

QU'Il n'y a pas lieu d'ordonner au bailleur de changer à nouveau les compteurs d'eau, l'installation des compteurs relevant de sa responsabilité, sauf fraude ou intention de nuire aux locataires, non établies en l'espèce ; Pour le même motif, il n'y a pas lieu non plus d'ordonner le démontage d'un surpresseur, dont l'existence même est contestée en outre par la bailleuse qui fait état d'une fosse de relevage et non d'un surpresseur (cf. pièce 23 de la société HLM FIAC) ;

QUE Sur les frais d'huissier : Il faut également retrancher les frais d'huissier qui ne rentrent pas dans le décompte locatif soit la somme totale de 927, 14 euros ;

QUE Le compte locatif s'élève à la somme de 52 608, 39 euros-1 499, 18 euros et-927, 14 euros = 50 182, 07 euros que M. X... et Mme Y..., épouse X... , doivent être condamnés à payer, avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt qui fixe la créance » ;

ET AUX MOTIFS, REPUTES ADOPTES DES PREMIERS JUGES, QUE « S'agissant des demandes relatives aux charges : M. et Mme X... ne rapportent pas la preuve qu'ils auraient indûment payé des charges ou des honoraires à la société d'H. L. M. FIAC Il convient donc de les débouter de leur demande en répétition de charges ou honoraires indûment payés, même dans la limite de la prescription quinquennale » ;

ET QUE, « S'agissant des demandes relatives à la dépose sous astreinte des nouveaux compteurs et à la repose des anciens compteurs d'eau : M. et Mme X... ne rapportent pas la preuve que la société d'H. L. M. FIAC aurait procédé au changement des compteurs d'eau et à l'installation d'un surpresseur de manière arbitraire et illicite, sans les consulter préalablement et dans le but de faire augmenter leur consommation d'eau grâce au dispositif ainsi mis en place. Il convient donc de les débouter de leur demande de dépose sous astreinte des nouveaux compteurs et de repose des anciens compteurs d'eau, qui n'apparaît pas fondée » ;

ALORS, D'UNE PART, QUE M. et Mme X... faisaient valoir en appel qu'il convenait de retrancher également des charges réclamées par la S. A. FIAC le montant des factures d'eau établies pour la période ayant couru du 1<sup>e</sup> semestre 2006 à 2009, dès lors que, « dès le deuxième semestre 2006, la société HLM FIAC n'a plus tenu compte des index réels relevés par PROXISERVE/ VEOLIA correspondant à ceux indiqués par la famille dans différents courriers et aux constats d'huissiers produits en première instance aussi bien par la famille X... que par la société HLM FIAC (...) », quand, dans le même temps, eux-mêmes, parce qu'ils craignaient les effets du surpresseur qui venait d'être installé, avaient drastiquement limité leur consommation d'eau ; que la Cour d'appel, qui a laissé ces conclusions sans réponse, a méconnu les dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile.

ALORS, D'AUTRE PART, QU'en retenant que l'installation des compteurs d'eau et surpresseur relève de la responsabilité du bailleur, sauf fraude ou intention de nuire aux locataires, non établies en l'espèce, sans rechercher si le fait de continuer à utiliser ces dispositifs, dont la Cour d'appel elle-même a reconnu les défaillances manifestes au détriment des locataires, n'est pas constitutif d'une évidente intention de nuire à ceux-ci, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 7 et 23 de la loi du 6 juillet 1989 ;

ALORS, ENFIN, QUE devant la Cour étaient produites diverses pièces, émanant de la S. A. FIAC ou qui lui étaient adressées par ses propres fournisseurs ou prestataires de services et qu'elle s'était appropriées, attestant de l'existence d'un surpresseur dans l'immeuble ; qu'en conséquence, il incombait au bailleur, qui contestait l'existence du surpresseur résultant de ses propres documents, d'établir et non pas seulement d'alléguer le caractère mensonger desdits documents et l'absence effective de surpresseur ; qu'en se bornant néanmoins à retenir, pour débouter M. et Mme X... de leur demande tendant à la suppression du surpresseur, que le bailleur contestait l'existence même dudit surpresseur et faisait état d'une fosse de relevage., la Cour d'appel a violé l'article 1315 du Code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait dit que

le commandement du 3 juillet 2009 ne saurait faire jouer la clause résolutoire et, statuant à nouveau, constaté l'acquisition de la clause résolutoire au 3 septembre 2009, dit que M. et Mme X... sont occupants sans droit ni titre depuis cette date du logement litigieux et autorisé la S. A. FIAC à faire procéder dans les formes légales à leur expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de leur fait à l'expiration d'un délai de deux mois à compter du commandement d'avoir à libérer les lieux, et également condamné M. et Mme X... à payer à la S. A. FIAC une indemnité d'occupation mensuelle ainsi qu'un prétendu arriéré locatif,

AUX MOTIFS QUE « Sur la validité du commandement de payer, visant la clause résolutoire, du 3 juillet 2009 : Le premier juge a dit que ce commandement n'était pas nul mais qu'il ne saurait faire jouer la clause résolutoire en ce qu'il ne fait pas apparaître précisément et complètement (depuis son origine) la ventilation entre les loyers et charges réclamées ; Comme le soutient à bon droit la société H. L. M. FIAC, si le relevé annexé au commandement litigieux mentionne effectivement un solde au 1er janvier 2009 non détaillé, il mentionne également une dette détaillée de loyers et charges, distinctement spécifiés, depuis le 14 janvier 2009 jusqu'au 31 mai 2009 pour un montant de 2 187, 01 euros ; au moins pour cette somme le commandement visant la clause résolutoire était valable » ;

ET QUE « Sur la résiliation du bail et l'expulsion : Les causes du commandement du juillet 2009, visant la clause résolutoire, qui restaient dues au titre des loyers et des provisions sur charges (hors charges de consommation d'eau), n'ont fait l'objet d'aucun paiement dans les deux mois du commandement ; il convient en conséquence de constater l'acquisition de la clause résolutoire au 3 septembre 2009 et d'ordonner l'expulsion de M. et Mme X... et de tous occupants de leur fait dans les termes du dispositif ci-dessous, la suppression du délai de deux mois de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 n'étant pas justifiée, s'agissant d'une famille avec cinq enfants » ;

ALORS QUE, du fait de la compensation légale de plein droit entre les dettes et créances réciproques des parties, la censure à intervenir sur le troisième moyen, contestant les charges payées par M. et Mme X... au titre des consommations d'eau pour la période ayant couru du 1er semestre 2006 à 2009, entraînera nécessairement la censure de l'arrêt en ce que, infirmant les chefs correspondants du jugement, il a constaté l'acquisition de la clause résolutoire au 3 septembre 2009 avec toutes les conséquences qui en découlent en termes d'expulsion des locataires et d'indemnité d'occupation mise à leur charge, aux motifs que le commandement de payer, visant la clause résolutoire, est valable au moins en ce qu'il mentionne une dette détaillée de loyers et charges pour un montant de 2 187, 01 euros, qui n'a fait l'objet d'aucun paiement dans les deux mois suivants.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé l'indemnité d'occupation au montant du loyer et des charges qui serait fixé si le bail perdurait normalement, à compter de la résiliation du bail jusqu'à libération des lieux,

AUX SEULS MOTIFS QUE « L'indemnité d'occupation doit être fixée au montant du loyer et des charges qui serait fixé si le bail perdurait normalement, à compter de la résiliation du bail jusqu'à libération des lieux » ;

ALORS QUE les pouvoirs dont disposent les juges pour fixer le montant de l'indemnité d'occupation ne les autorisent pas à s'en remettre aux parties pour trancher le litige à leur place ; que la Cour d'appel qui, après avoir constaté l'incohérence des montants des principales charges facturées par la S. A. FIAC à M. et Mme X... , à savoir des charges relatives à leur consommation d'eau, a néanmoins fixé le montant de l'indemnité

d'occupation au « montant du loyer et des charges qui serait fixé si le bail perdurait normalement, à compter de la résiliation du bail jusqu'à libération des lieux », s'en est remise, en définitive, à la S. A. FIAC pour déterminer le montant des charges facturables à M. et Mme X... à compter du 3 septembre 2009 ; que la Cour a donc commis un déni de justice, violant ainsi les articles 4 du Code civil et 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 22 novembre 2012