

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 4 juillet 2012

N° de pourvoi: 11-19.725

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Foussard, SCP Piwnica et Molinié, 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, pris en sa première branche :

Vu l'article 1351 du code civil ;

Attendu que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement ; qu'il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 mars 2011), que Mme Angéline X... épouse Y..., M. François-Ghislain Y..., Mme Hedwige Y..., Mme Claire-Alix Y..., M. Jean-Baptiste Y..., Mme Marie-Mathilde Y... et M. Clément Y... (les consorts Y...), propriétaires d'un appartement donné à bail à Mme Z... sous le régime de la loi du 1er septembre 1948, lui ont délivré le 30 mars 2004 un congé sur le fondement de l'article 19 de cette loi ; que, par jugement du 5 juillet 2005 confirmé par arrêt du 26 octobre 2006, le tribunal d'instance les a déboutés de leur action en exercice de leur droit de reprise ; que, le 22 septembre 2008, ils ont délivré à la locataire un nouveau congé sur le fondement de l'article 10 9° et l'ont assignée en expulsion ;

Attendu que pour déclarer leur action irrecevable pour autorité de la chose jugée, l'arrêt retient que les articles 10 et 19 de la loi du 1er septembre 1948 ont pour objet d'énumérer les motifs pour lesquels le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire, peu important que le congé de l'article 4 ait été préalablement ou non délivré

et que ces dispositions tendent donc aux mêmes fins, la dénégation du bénéfice du droit au maintien dans les lieux ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la décision passée en force de chose jugée, qui avait statué sur une demande d'exercice du droit de reprise des bailleurs, n'avait pas eu à trancher la demande de déchéance du droit au maintien dans les lieux de la locataire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 mars 2011, entre les parties, 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 Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Z... à payer à Mme Angéline X... épouse Y..., M. François-Ghislain Y..., Mme Hedwige Y..., Mme Claire-Alix Y..., M. Jean-Baptiste Y..., Mme Marie-Mathilde Y... et M. Clément Y... la somme globale de 2 500 euros ; rejette la demande de Mme Z... ;

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 quatre juillet deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour les consorts Y...

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré les consorts Y... irrecevables en leur demande de déchéance du droit au maintien dans les lieux de Madame Z... et les demandes afférentes, pour autorité de chose jugée.

AUX MOTIFS QUE Madame Z... oppose la fin de non recevoir à la demande de validation du congé, tirée de l'autorité de chose jugée ; qu'elle fait valoir que les consorts Y... ont été déboutés, par deux décisions irrévocables des 26 octobre 2006 et 12 juillet 2007, rendues par la cour d'appel de Paris, de deux demandes en validation de congé, pour reprise délivrés les 30 mars 2004 et 27 septembre 2005 ; que la présente demande tendant à la validation du congé délivré sur le fondement de l'article 10 9e et visant à obtenir son expulsion des lieux, tend aux mêmes fins que les demandes précédentes, le seul changement de fondement juridique ne pouvant suffire à caractériser la nouveauté de la

cause ; que les consorts Y... répliquent que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet du jugement ; que, dans l'instance précédente, il s'agissait d'exercer un droit de reprise alors que, dans la présente instance, il est demandé que soit reconnue l'absence du droit au maintien dans les lieux de Madame Z... ; que ce n'est qu'au cours de la procédure précédente qu'ils ont appris que Madame Z... était propriétaire d'un appartement à Montreuil, ce qui constitue une circonstance nouvelle ; qu'enfin, dans le cadre de l'instance précédente, Madame Z... avait la qualité de locataire alors que dans la présente instance, elle a la qualité d'occupante maintenue dans les lieux ; qu'il incombe au demandeur de présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci : que nonobstant le fait que le seul congé produit aux débats est le congé délivré le 22 septembre 2008, fondé sur les dispositions de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, la présente instance tend à dénier à Madame Z... le droit au maintien dans les lieux sur le fondement de l'article 10 9e de la même loi ; que les articles 10 et 19 de la loi du 1er septembre 1948 ont pour objet d'énumérer les motifs pour lesquels le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire, peu important que le congé de l'article 4 ait été préalablement ou non délivré ; que ces dispositions tendent donc aux mêmes fins, la dénégation du bénéfice du droit au maintien dans les lieux ; que ce n'est qu'en présence de faits nouveaux venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice que la demande des consorts Y... sur le fondement de l'article 10 9e de la loi du 1er septembre 1948, après une précédente demande sur le fondement de l'article 19 de la loi, serait recevable ; que toutefois, en se contentant d'invoquer le fait qu'ils n'ont appris qu'au cours de l'instance précédente que Madame Z... était propriétaire d'un appartement et pouvait donc se voir opposer les dispositions de l'article 10 9e de la loi du 1er septembre 1948 alors que la qualité de propriétaire de Madame Z... des lieux situés à Montreuil était née antérieurement à la délivrance du 1er congé délivré le 1er mars 2004, les consorts Y... ne font état d'aucune circonstance nouvelle ayant eu pour effet de modifier la situation antérieure ; qu'ils sont donc irrecevables à agir en validation de congé et dans leurs demandes qui y sont afférentes ;

1) ALORS QUE l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet d'une décision judiciaire et a été tranché dans son dispositif ; qu'en déclarant irrecevable l'action en validation du congé délivré à Madame Z... par les consorts Y... sur le fondement des articles 4 et 10-9ème de la loi du 1er septembre 1948, la cour d'appel qui s'est bornée à retenir que ce second congé, comme le précédent, avait pour objet la dénégation du bénéfice du droit au maintien dans les lieux, la cour d'appel qui n'a pas constaté qu'une précédente décision judiciaire avait tranché, dans son dispositif, l'inopposabilité du droit au maintien dans les lieux du preneur disposant d'un autre local correspondant à ses besoins a, en statuant ainsi, violé les articles 480 du code de procédure civile et 1351 du code civil ;

2) ALORS QUE conformément à l'article 10-9ème de la loi du 1er septembre 1948, ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux les personnes pouvant recouvrer, en exerçant leur droit de reprise un autre local dont elles sont propriétaires, celles-ci devant justifier d'avoir engagé une instance dans les quinze jours de la contestation du droit au maintien dans les lieux pour se maintenir dans les lieux jusqu'à la date de la libération effective du local ; qu'en l'espèce, les consorts Y... ont demandé d'exercer leur droit de reprise de l'appartement loué à Madame Z... au bénéfice de l'un des leurs et ont appris alors que le preneur était propriétaire d'un appartement correspondant à ses besoins ; qu'ils ne pouvaient pas, dans le cadre de cette instance, se prévaloir de l'article 10-9ème

précité, le preneur disposant d'un délai à compter de la délivrance du congé pour engager l'action aux fins de reprendre le local loué à un tiers ; qu'en conséquence, la cour d'appel, saisie d'un élément de fait nouveau depuis la précédente instance et devant rechercher si le preneur avait engagé une instance dans le délai légal pour reprendre le local, devait examiner ce nouvel élément et l'exercice, par le preneur, de son propre droit de reprise ; qu'en s'en abstenant et en déclarant irrecevable la demande de validation du congé délivré par le bailleur sur le fondement de l'article 10-9ème précité, la cour d'appel a violé la disposition susvisée, ensemble l'article 1351 du code civil. Le greffier de chambre

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 24 mars 2011