Cour de cassation, troisième chambre civile, 4 juin 2026, n° 24-11.437

Cour de cassation | troisième chambre civile | 4 juin 2026

Résumé

Le locataire d'un local à usage d'habitation est recevable, d'une part, à poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation de délivrance d'un logement décent tant que le manquement perdure, d'autre part à obtenir la réparation des conséquences dommageables de l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance d'un logement décent sur une période de trois ans précédant sa demande en justice

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Paris
Pôle 4 - Chambre 3
13/04/2023
N° 21/03671

Cour de cassation
Première présidence
21/11/2024
N° 24-11.437

Cour de cassation
Troisième chambre civile
04/06/2026
N° 24-11.437

CIV. 3

ND

COUR DE CASSATION

Arrêt du 4 juin 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 339 FS-B

Pourvoi n° C 24-11.437

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 4 JUIN 2026

Mme [I] [Y], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° C 24-11.437 contre l'arrêt rendu le 13 avril 2023 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 3), dans le litige l'opposant à M. [T] [F], domicilié [Adresse 2] (Italie), défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseillère, les observations de la SCP Ricard, Bendel-Vasseur, Ghnassia, avocat de Mme [Y], de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de M. [F], et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 31 mars 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Grall, conseillère rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mme Grandjean, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, Georget, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. Choquet, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffière 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, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 13 avril 2023), locataire d'un local à usage d'habitation meublé appartenant à M. [F] (le bailleur), Mme [Y] (la locataire) l'a assigné, le 10 août 2015, aux fins d'obtenir la réalisation de travaux dans le logement, la suspension du paiement des loyers et la réparation du préjudice de jouissance subi depuis le 21 septembre 2013 résultant du manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent.

2. Par conclusions déposées le 15 novembre 2018, la locataire a sollicité l'indemnisation du préjudice de jouissance subi depuis le 1er octobre 2005, date de son entrée dans les lieux.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. La locataire fait grief à l'arrêt de limiter à une certaine somme son indemnisation au titre du préjudice de jouissance, alors « qu'en cas d'indécence du logement, le locataire a droit à être indemnisé pour toute la durée du trouble de jouissance subi, s'agissant d'un préjudice continu, sans que l'on puisse lui opposer, le cas échéant, le jeu de

la prescription triennale, dès lors que celle-ci n'est pas acquise à la date de l'assignation du bailleur ; qu'en limitant la période d'indemnisation du préjudice de jouissance subi par Mme [Y] pour manquement du propriétaire, M. [F], à son obligation de délivrer un logement décent au seul délai qui s'était écoulé depuis le 21 septembre 2013, quand le dommage résultant de l'état d'indécence du logement était pourtant un préjudice continu qui perdurait depuis le début du bail, au motif pris du jeu de la prescription triennale, pourtant inapplicable à ce calcul, la cour d'appel a violé les articles 6 et 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. »

Réponse de la Cour

4. Aux termes de l'article 7-1, 1er alinéa de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

5. Aux termes de l'article 1709 du code civil, le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

6. Selon l'article 6 de la loi précitée du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent dont les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat.

7. L'obligation de délivrance d'un logement décent, continue, est exigible pendant toute la durée du bail.

8. Il en résulte que le locataire d'un local à usage d'habitation est recevable, d'une part, à poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation de délivrance d'un logement décent tant que le manquement perdure, d'autre part à obtenir la réparation des conséquences dommageables de l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance d'un logement décent sur une période de trois ans précédant sa demande en justice.

9. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [Y] aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le quatre juin deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.