4 juin 2026

Cour de cassation

Pourvoi nº 24-16.993

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2026:C300338

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION

Ne peut constituer un motif légitime et sérieux de congé la réalisation de travaux par le bailleur destinés à remédier à l'indécence du logement dont il avait connaissance lors de la conclusion du bail

Texte de la **décision**

Entête

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 4 juin 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 338 FS-B

Pourvoi n° S 24-16.993

Aide juridictionnelle totale en demande
au profit de M. [W].
Admission du bureau d'aide juridictionnelle
près la Cour de cassation
en date du 06 juin 2024.

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

M. [F] [W], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° S 24-16.993 contre l'arrêt rendu le 23 novembre 2023 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 3), dans le litige l'opposant à la société Pia Isaac, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Le demandeur 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 SARL Le Prado - Gilbert, avocat de M. [W], de la SCP Spinosi, avocat de la société Pia Isaac, 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.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 23 novembre 2023), le 25 novembre 2016, la société civile immobilière Pia Isaac (la bailleresse) a donné à bail un studio à M. [W] (le locataire).

2. Par un jugement du 7 janvier 2019, définitif, il a été jugé que le local loué dont la pièce principale n'avait qu'une surface de 8,84 m² était indécent et ne pouvait être destiné à l'habitation.

3. Le 23 mai 2019, la bailleresse a signifié au locataire un congé pour motif légitime et sérieux au visa de l'article 15 de la

loi du 6 juillet 1989, à effet du 24 novembre 2019, fondé sur un projet de réalisation de travaux et l'existence d'impayés de loyers, puis l'a assigné, le 7 août 2020, en validation de ce congé, expulsion et condamnation en paiement d'un arriéré locatif, d'une indemnité d'occupation et de dommages et intérêts.

Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. Le locataire fait grief à l'arrêt de valider le congé pour motif légitime et sérieux délivré par la bailleresse et d'ordonner, en conséquence, son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, à défaut de libération volontaire, alors « que lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ; qu'en faisant droit aux demandes de validation du congé pour motif légitime et sérieux et d'expulsion du preneur, tout en constatant que le local d'habitation litigieux était impropre à cet usage, au motif erroné que "la délivrance d'un congé pour motif légitime et sérieux donné pour l'échéance de ce contrat ne s'apparente pas à une résiliation judiciaire du contrat de bail", la cour d'appel a violé l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ensemble l'article 1719, 1°, du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 1719, 1°, du code civil, 6, 15 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

5. Selon le premier de ces textes, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant.

6. Selon le troisième, lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur et, à l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

7. Selon le deuxième, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Les caractéristiques correspondant au logement décent sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale.

8. Selon le dernier, si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions l'article 6 précité, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

9. Dès lors, ne constitue pas un motif légitime et sérieux de congé la réalisation de travaux par le bailleur destinés à remédier à l'indécence du logement dont il avait connaissance lors de la conclusion du bail.

10. Pour valider le congé pour motif légitime et sérieux délivré par la bailleresse et ordonner l'expulsion du locataire, l'arrêt retient que la délivrance d'un congé pour motif légitime et sérieux donné pour l'échéance du contrat ne s'apparente pas à une résiliation judiciaire du contrat de bail au sens de l'article 1719, 1°, du code civil, que le caractère indécent du logement peut constituer un motif légitime et sérieux au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et que la réalité du motif du congé tenant à la réalisation de travaux de mise en conformité aux normes de décence ainsi que le caractère réel et sérieux de la décision de reprise sont établis, la bailleresse justifiant notamment avoir mandaté un entrepreneur afin d'effectuer des travaux dans le studio loué pour supprimer la cloison entre la salle de bain et la chambre afin de rétablir une surface de 11 m².

11. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

12. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation des chefs de dispositif de l'arrêt validant le congé et ordonnant l'expulsion du locataire entraîne la cassation des chefs de dispositif le condamnant au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 250 euros à compter du 25 novembre 2019 et jusqu'à la date de libération effective des lieux ainsi que d'une somme totale de 11 300 euros au titre des indemnités d'occupation arrêtées au mois d'août 2023 qui s'y rattachent par un lien d'indivisibilité et de dépendance nécessaire.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il condamne M. [W] à payer à la société immobilière Pia Isaac la somme de 3 000 euros au titre de l'arriéré de loyer et de charges pour la période du mois de novembre 2018 au mois de novembre 2019 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 7 août 2020, date de délivrance de l'assignation ainsi que la somme de 300 euros au titre de la résistance abusive, l'arrêt rendu le 23 novembre 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne la société civile immobilière Pia Isaac aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile immobilière Pia Isaac à payer à la société Le Prado-Gilbert la somme de 3 000 euros ;

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 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.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris g3

23 novembre 2023 (n°21/09254)

VOIR LA DÉCISION

Textes **appliqués**

Articles 1719, 1°, du code civil, 6, 15 et 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Les **dates clés**

- Cour de cassation CIV.3 04-06-2026
- Cour d'appel de Paris G3 23-11-2023