

**Cour de cassation**

**chambre civile 2**

**Audience publique du 10 janvier 2019**

**N° de pourvoi: 17-21774**

ECLI:FR:CCASS:2019:C200026

Publié au bulletin

**Rejet**

**Mme Brouard-Gallet (conseiller doyen faisant fonction de président), président**

Me Haas, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique du pourvoi principal et le moyen unique du pourvoi incident qui sont identiques :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 29 juin 2016) et les productions, que la SCI Tardy (la SCI) ayant fait assigner le 15 mai 2013 M. et Mme X... en résiliation du bail qu'elle leur avait consenti pour défaut de paiement des loyers, un jugement du 24 mars 2014, partiellement confirmé par un arrêt du 29 juin 2016, a prononcé, au jour du jugement, la résiliation du bail, ordonné à ces derniers de quitter les lieux et les a condamnés à payer une certaine somme au titre de l'arriéré de loyer ainsi qu'une indemnité d'occupation ; que, parallèlement, à la suite du dépôt le 5 septembre 2013 par M. et Mme X... d'une demande tendant au traitement de leur situation financière, le juge d'un tribunal d'instance a prononcé par jugement du 26 janvier 2015 un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du bail conclu entre les parties le 1er février 1997, d'ordonner leur expulsion, au besoin avec le concours de la force publique et de les condamner à payer à la SCI une indemnité d'occupation de 493,19 euros à compter du mois de mars 2014, alors, selon le moyen, que l'effacement d'une dette locative à l'issue d'une procédure de traitement du surendettement fait

obstacle au prononcé de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers couverts par la mesure d'effacement ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles L. 332-5, devenu L. 741-3, du code de la consommation et 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Mais attendu que l'effacement de la dette locative qui n'équivaut pas à son paiement ne fait pas disparaître le manquement contractuel du locataire qui n'a pas réglé le loyer, de sorte qu'il ne prive pas le juge, saisi d'une demande de résiliation judiciaire du contrat de bail, de la faculté d'apprécier, dans l'exercice de son pouvoir souverain, si le défaut de paiement justifie de prononcer la résiliation du bail ; que, dès lors, c'est à bon droit que la cour d'appel a statué comme elle l'a fait ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois principal et incident ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Me A..., condamne M. et Mme X... à payer à la SCI Tardy la somme globale de 1 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix janvier deux mille dix-neuf. MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens identiques produits aux pourvois principal et incident par Me A..., avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR prononcé la résiliation du bail conclu entre les parties le 1er février 1997, D'AVOIR ordonné l'expulsion des époux X..., au besoin avec le concours de la force publique et D'AVOIR condamné les époux X... à payer à la SCI Tardy une indemnité d'occupation de 493,19 euros à compter du mois de mars 2014 ;

AUX MOTIFS QU'il résulte des articles L. 333-1 et L. 333-1-2 du code de la consommation que la dette locative des époux X... à l'égard de la SCI Tardy a été affectée par la mesure d'effacement résultant de la décision de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ; que, pour autant, la procédure de rétablissement personnel n'empêche pas le jeu de la résiliation du bail pour non-paiement des loyers ; que l'indemnité d'occupation est étrangère aux créances visées par la commission de surendettement ; qu'aucun circonstance particulière ne justifie qu'elle soit fixée à un montant inférieur à celui du loyer initial ;

ALORS QUE l'effacement d'une dette locative à l'issue d'une procédure de traitement du surendettement fait obstacle au prononcé de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers couverts par la mesure d'effacement ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles L. 332-5, devenu L. 741-3, du code de la consommation et 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Poitiers , du 29 juin 2016