

## Références

**Cour de cassation**  
**chambre civile 3**  
**Audience publique du mardi 5 mars 2013**  
**N° de pourvoi: 12-11985**  
Non publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier (président), président**  
SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu que la société civile immobilière (SCI) Jean X... a donné à bail un appartement à M. Y... ; que, par acte du 5 novembre 2007, elle lui a délivré un commandement visant la clause résolutoire afin d'obtenir le paiement d'un arriéré de loyers et de charges ; que le locataire ne s'étant pas acquitté de la totalité de la somme due dans le délai du commandement, la bailleresse l'a assigné en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, paiement de l'arriéré et expulsion ; que M. Y... a demandé, par voie reconventionnelle, l'annulation du commandement, la production des décomptes et justificatifs des charges et des dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant exactement retenu que si le montant porté au commandement de payer visant la clause résolutoire était supérieur au montant dû, cet acte n'était pas nul mais ne valait que pour la somme due et relevé, par motifs propres et adoptés, que la bailleresse avait dûment explicité le calcul de l'indexation, versé tous les justificatifs utiles concernant les charges des années 2004 à 2008 et ne réclamait plus aucun arriéré de charges, la cour d'appel a pu en déduire, compte tenu des explications et des rectifications apportées, que le commandement permettait au locataire de vérifier la réalité et l'étendue de sa dette et était valable ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, qu'ayant relevé que M. Y... n'avait pas été régulier dans le paiement de ses loyers puis avait cessé tout versement à compter du mois de juin 2007, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant, a souverainement retenu que la clause résolutoire n'avait pas été mise en œuvre de mauvaise foi ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté que la bailleresse avait donné toutes explications utiles sur le calcul de l'indexation, la cour d'appel, qui a retenu le montant du loyer résultant de cette indexation et écarté le calcul proposé par M. Y..., a souverainement fixé le montant du solde locatif dû par celui-ci et n'a pas commis de déni de justice ;

Attendu, enfin, qu'en refusant d'accorder un délai de paiement au débiteur, la cour d'appel n'a fait qu'exercer le pouvoir discrétionnaire qu'elle tient de l'article 1244-1 du code civil, sans avoir à motiver sa décision ;

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

Mais sur le troisième moyen :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu que pour rejeter la demande de production des décomptes et justificatifs de charges des années

antérieures à 2004, l'arrêt retient que le locataire ne motive pas la raison pour laquelle il réclame ces justificatifs ;

Qu'en statuant ainsi, alors que dans ses conclusions M. Y... soutenait que les exercices antérieurs à 2004 n'étaient pas prescrits et qu'en application de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur avait l'obligation de produire le décompte annuel des charges, la cour d'appel a dénaturé ces écritures et violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le quatrième moyen qui ne saurait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté M. Y... de sa demande de production des décomptes et justificatifs des charges portant sur les années 2000 à 2004, l'arrêt rendu le 23 septembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Douai, autrement composée ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Y... ;

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 par le président en son audience publique du cinq mars deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M. Abd El Melik Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur Abd el Melik Y... de sa demande d'annulation du commandement de payer qui lui a été délivré par la SCI Jean X..., constaté la résiliation du bail au 7 janvier 2008, ordonné l'expulsion de Monsieur Abd el Melik Y... et condamné Monsieur Abd el Melik Y... à payer à la S.C.I. Jean X... la somme de 4.953,68 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 12 novembre 2009 et celle de 501 euros à titre d'indemnité d'occupation mensuelle à compter du 1er décembre 2009 jusqu'à libération effective des lieux ;

Aux motifs "que si le montant porté au commandement de payer visant la clause résolutoire, délivré en application de l'article 24 de loi du 6 juillet 1989, est supérieur au montant dû, le commandement n'est pas nul mais ne vaut que pour les sommes dues en sorte qu'une discussion sur les montants exactement réclamés, notamment quant aux charges et au montant des loyers, n'est pas de nature à affecter la validité de cet acte ; qu'Abd el Melik Y... ne soulève aucun autre moyen de nullité, alors que le commandement reproduit bien l'ensemble des mentions édictées par l'article 24 susvisé ; qu'il y a donc lieu de rejeter la demande d'annulation de cet acte - demande présentée uniquement devant la cour ;

Alors que, de première part, est nul le commandement de payer visant la clause résolutoire délivré à un locataire dont les imprécisions ne lui permettent pas de vérifier la réalité et l'étendue de sa dette ; que le commandement du 5 novembre 2007 en retenant, sans la moindre explication, comme montant du loyer mensuel la somme de 333,75 € de janvier à avril 2007, puis celle de 371,10 € à partir de mai 2007 alors que le loyer est revalorisé chaque année le 1er octobre, n'était pas de nature à permettre au locataire de vérifier la réalité et l'étendue de sa dette locative ; qu'en s'abstenant de rechercher, comme il lui était demandé, si les énonciations du commandement de payer permettaient au locataire d'apprécier la réalité et l'étendue de sa dette locative, la Cour d'appel a derechef privé sa décision de base légale au regard de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Alors que, de deuxième part, est nul le commandement de payer visant la clause résolutoire délivré à un locataire dont les imprécisions ne lui permettent pas de vérifier la réalité et l'étendue de sa dette ; que le commandement du 5 novembre 2007 qui, dans le compte joint, définit une partie de sa dette par le libellé « solde restant dû sur année 2004 952,00 € ; solde restant dû sur année 2005 3.332,00 € et solde restant dû sur année 2006 1.855,00 € », est par son caractère vague, de nature à empêcher le locataire de vérifier la réalité et l'étendue de sa dette ; qu'en s'abstenant de rechercher, comme il lui était demandé, si le commandement de payer était suffisamment précis pour permettre au locataire de constater l'existence de sa dette de charges locatives, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il a fait grief à l'arrêt attaqué constaté la résiliation du bail au 7 janvier 2008, ordonné l'expulsion de Monsieur Abd el Melik Y... et condamné Monsieur Abd el Melik Y... à payer à la S.C.I. Jean X... la somme de 4.953,68 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 12 novembre 2009 et celle de 501 euros à titre d'indemnité d'occupation mensuelle à compter du 1er décembre 2009 jusqu'à libération effective des lieux ;

Aux motifs que, si le montant porté au commandement de payer visant la clause résolutoire, délivré en application de l'article 24 de loi du 6 juillet 1989, est supérieur au montant dû, le commandement n'est pas nul mais ne vaut que pour les sommes dues en sorte qu'une discussion sur les montants exactement réclamés, notamment quant aux charges et au montant des loyers, n'est pas de nature à affecter la validité de cet acte ; que le commandement a été délivré à Abd el Melik Y... le 5 novembre 2007 ; que le bail prévoit expressément que le loyer est payable d'avance le 5 de chaque mois et sera revalorisé chaque année le 1er octobre ; qu'aucun texte n'impose que l'application de l'indexation par le bailleur fasse l'objet d'une notification préalable au locataire ; qu'à l'examen du décompte communiqué au vu du dernier décompte établi au 19 novembre 2009, doivent être déduits les frais correspondant au coût du commandement et à sa dénonciation à la caution, ces frais constituant des dépens de la procédure ; par ailleurs que la S.C.I. JEAN X... a versé tous les justificatifs utiles concernant les charges réclamées par elle entre l'année 2004 et l'année 2008, et produit à ce titre des décomptes précis établis année par année ; que les sommes y afférentes sont dès lors dues par Abd el Melik Y... lequel se trouve par conséquent mal fondé à réclamer la production de pièces qu'il a déjà en sa possession ; qu'il ne motive pas la raison pour laquelle il réclame les justificatifs portant sur les années antérieures, depuis 2000 ; en revanche, que la S.C.I. JEAN X... ne produit pas les justificatifs des sommes par elle réclamées au titre des taxes d'enlèvement des ordures ménagères relatives aux années 2004 à 2007 incluse ; que dans ces conditions, ces sommes ne sauraient être imputées au locataire ;

Et aux motifs qu'en conséquence, la dette locative peut être déterminée comme suit deux mois après signification du commandement de payer, soit au 6 janvier 2008 : \* loyers dus entre juin 2007 et janvier 2008 inclusivement : que depuis le mois d'octobre 2006, le loyer s'élevait à 371 euros après indexation dûment explicitée par le mandataire du bailleur dans un courrier du 12 mars 2008 adressé à Abd el Melik Y... : 371 euros X 8 mois = 2.968 euros ; \* Dont à déduire : 1° le versement opéré avant la résiliation par Abd el Melik Y..., le 19 décembre 2007 : 1.335 euros ; 2° et le trop-perçu au titre des charges de 2004 à 2007 : 1.044,09 euros ; TOTAL versé : 2.379,09 euros, soit un solde restant dû de 588,91 euros au 6 janvier 2008 ; qu'Abd el Melik Y..., qui a toujours contesté l'indexation du loyer, n'a donc pas payé l'ensemble des causes du commandement dans les deux mois qui ont suivi la délivrance de cet acte ;

Et encore aux motifs, que la bonne foi se présume ; que les rectifications apportées par la S.C.I. Jean X... dans ses calculs, après les contestations d'Abd el Melik Y..., ne sauraient caractériser la mauvaise foi de la bailleuse ; que la clause résolutoire insérée au bail doit donc produire ses effets ; qu'en considérant, a minima, qu'à compter de la résiliation, Abd el Melik Y... doit une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges, et fixe à l'inverse du loyer qui continue de subir l'indexation - soit 501 euros par mois en janvier 2008 - la dette de la S.C.I. Jean X... au 12 novembre 2009 - mois au cours duquel elle actualise sa demande - s'élève donc à : \* dette au 6 janvier 2008 ci-dessus déterminée : 588,91 euros ; \* indemnités d'occupation de février 2008 à novembre 2009 : 501 euros X 22 mois = 11.022 euros ; \* dont à déduire les versements opérés par Abd el Melik Y... depuis la résiliation : 6.657,23 euros, étant observé que celui-là a toujours refusé l'indexation du loyer et contesté les charges, et s'est borné à payer mensuellement 333,75 euros de mars 2008 à novembre 2009 ; soit un solde restant dû par Abd el Melik Y... équivalent à : 4.953,68 euros au 12 novembre 2009 ; qu'eu égard au montant de la dette actuelle et de la situation financière d'Abd el Melik Y..., sans emploi de son propre aveu, la Cour estime qu'il n'y a pas lieu de suspendre les effets de la clause résolutoire en accordant à l'intéressé des délais de paiement ; que le jugement entrepris sera donc confirmé en ce qu'il a constaté l'acquisition de la clause résolutoire, et ordonné l'expulsion ; qu'il sera en revanche réformé sur le quantum de la condamnation prononcée à l'encontre d'Abd el Melik Y..., lequel sera condamné à hauteur de la somme susvisée et condamné au paiement d'une indemnité d'occupation, fixe de 501 euros par mois à compter du 1er décembre 2009 ;

Et enfin que, sur la demande de dommages et intérêts, Abd el Melik Y... n'ayant pas été régulier dans le paiement de ses loyers - il a ainsi interrompu tout versement à compter du mois de juin 2007, avant de procéder à des régularisations partielles - il ne saurait faire grief à la S.C.I. Jean X... d'avoir informé la C.A.F. de cette situation et que la suppression de l'aide au logement n'est pas démontrée par les pièces produites à cet égard ;

Alors que, de première part, l'application de la clause résolutoire est subordonnée aux exigences de la bonne foi ; que dans ses conclusions d'appel, Monsieur Y... avait soutenu que la S.C.I. Jean X... avait informé la Caisse d'Allocations Familiales de la prétendue existence d'un arriéré de loyers, ce qui avait entraîné la cessation du paiement par cet organisme social de l'allocation personnalisée de logement à partir du mois d'avril 2007 et l'émergence de ses difficultés financières ; que dès lors, en déclarant que n'ayant pas été régulier dans le paiement de ses loyers puisqu'il a interrompu tout versement à compter du mois de juin 2007, avant de procéder à des régularisations partielles, Monsieur Y... ne saurait faire grief à la Société bailleuse d'avoir informé la CAF de cette situation, la Cour d'appel qui a statué par un motif inopérant a

violé l'article 1134 du Code civil ;

Alors que, de deuxième part, Monsieur Y... avait produit une lettre de la Caisse d'allocations familiales du 30 mai 2007 l'informant de l'interruption du versement de son allocation logement ; qu'en décidant que la suppression de ce versement n'est pas démontrée par les pièces versées aux débats, la Cour d'appel a dénaturé par omission ce document et, par suite, a violé l'article 1134 du Code civil ;

Alors que, de troisième part, dans ses conclusions, Monsieur Y... avait soutenu que le calcul du loyer ne peut être effectué que cinq ans avant la date du commandement du 5 novembre 2007, soit à compter du 5 novembre 2002, compte tenu de la prescription ; que le loyer de référence était donc celui d'octobre 2002, soit la somme de 312,67 € ; qu'en conséquence, et compte tenu de l'application des indices, ainsi qu'il en est justifié au 1er juin 2007, date à partir de laquelle la SCI bailleresse avait établi ses comptes, le loyer s'élevait à la somme de 354,96 € et non à 361,10 € à compter du 1er octobre 2007 à 365,30 €, et non à 381,91 €, et à compter du 1er octobre 2008 à 371,93 €, et non à 388,83 € ; que les sommes dont le paiement est réclamé ne sont donc pas fondées ni justifiées, tant au titre des loyers que des charges ; qu'en retenant que depuis le mois d'octobre 2006, le loyer s'élevait à 371 € après indexation dûment explicitée par le mandataire du bailleur dans un courrier du 12 mars 2008 adressé à Abd el Melik Y..., la Cour d'appel qui, en l'état d'un désaccord des parties sur le montant du loyer indexé, s'est abstenue de déterminer ce montant, a violé l'article 4 du Code civil ;

Alors que, de quatrième part, le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 al. 1er et 1244-2 du Code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative ; que dans ses conclusions d'appel, Monsieur Y... avait soutenu que bien qu'étant sans emploi, il avait commencé à payer régulièrement le loyer indexé ; qu'en s'abstenant de rechercher si les indemnités de chômage que celui-ci percevait ne lui permettaient pas de régler son loyer et d'apurer sa dette locative dans le délai qu'il proposait, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur Y... de sa demande de production de décompte et justificatifs de charges portant sur les années antérieures à 2004, constaté la résiliation du bail au 7 janvier 2008, ordonné l'expulsion de Monsieur Abd el Melik Y... et condamné Monsieur Abd el Melik Y... à payer à la S.C.I. Jean X... la somme de 4.953,68 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 12 novembre 2009 et celle de 501 euros à titre d'indemnité d'occupation mensuelle à compter du 1er décembre 2009 jusqu'à libération effective des lieux ;

Au motif que Monsieur Abd el Melik Y... ne motive pas la raison pour laquelle il réclame les justificatifs utiles concernant les charges portant sur les années antérieures à 2004 ; que c'est dès lors à bon droit que le premier juge l'a notamment débouté de sa demande à ce titre ;

Alors que, dans ses conclusions d'appel, Monsieur Y... avait soutenu que n'étaient portées à son crédit que les régularisations de charges des années 2004/2005, 2005/2006 et 2006/2007, et non celles concernant les exercices précédents non prescrits (Conclusions récapitulatives signifiées le 23 mars 2010, p. 8, § 1er) ; qu'en déclarant que la demande de production de justificatifs concernant les charges portant sur les années antérieures à 2004 n'était pas motivée, la Cour d'appel a dénaturé ces écritures et, par suite, a violé l'article 4 du Code de procédure civile.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur Abd el Melik Y... de sa demande en paiement de dommages et intérêts ;

Aux motifs que sur la demande de dommages et intérêts, Abd el Melik Y... n'ayant pas été régulier dans le paiement de ses loyers - il a ainsi interrompu tout versement à compter du mois de juin 2007, avant de procéder à des régularisations partielles - il ne saurait faire grief à la S.C.I. Jean X... d'avoir informé la C.A.F. de cette situation ; qu'ainsi, la bailleresse n'ayant pas commis de faute, Monsieur Abd el Melik Y... sera débouté de sa demande de dommages et intérêts présentée à l'encontre de la SCI Jean X... au motif que celle-ci l'aurait mis en difficulté au plan financier en raison de la suppression de l'aide au logement - d'autant que cette suppression n'est pas démontrée par les pièces produites à cet égard ;

Alors que, d'une part, la cassation à intervenir sur les trois premiers moyens entraînera, par voie de conséquence, la cassation du chef de l'arrêt déboutant Monsieur Y... de sa demande en paiement de dommages et intérêts, qui en constitue la suite et la conséquence, ce par application de l'article 625 du Code de procédure civile ;

Alors que, d'autre part, l'application de la clause résolutoire est subordonnée aux exigences de la bonne foi ; que dans ses conclusions d'appel, Monsieur Y... avait soutenu que la SCI Jean X... avait informé la Caisse d'Allocations Familiales de la prétendue existence d'un arriéré de loyers, ce qui avait entraîné la cessation du paiement par cet organisme social de l'allocation personnalisée de logement à partir du mois d'avril 2007 et

l'émergence de ses difficultés financières ; que dès lors, en déclarant que n'ayant pas été régulier dans le paiement de ses loyers puisqu'il a interrompu tout versement à compter du mois de juin 2007, avant de procéder à des régularisations partielles, Monsieur Y... ne saurait faire grief à la Société bailleuse d'avoir informé la CAF de cette situation, la Cour d'appel qui a statué par un motif inopérant a violé l'article 1134 du Code civil ;

Alors enfin, que, Monsieur Y... avait produit une lettre de la Caisse d'allocations familiales du 30 mai 2007 l'informant de l'interruption du versement de son allocation logement ; qu'en décidant que la suppression de ce versement n'est pas démontrée par les pièces versées aux débats, la Cour d'appel a dénaturé par omission ce document et par suite a violé l'article 1134 du Code civil.

**ECLI:FR:CCASS:2013:C300288**

### **Analyse**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Douai , du 23 septembre 2010