

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 4 juin 2013
N° de pourvoi: 11-27650**
Non publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président
SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 25 novembre 2010), que M. X... a donné à bail à M. Y... le 1er janvier 2000 un logement lui appartenant ; que par arrêté du 26 décembre 2007, le préfet a déclaré l'immeuble insalubre, interdit de façon immédiate et définitive son habitation et ordonné sa libération ; que M. Y... a assigné M. X... en réparation du trouble de jouissance subi du fait de l'absence de délivrance d'un logement décent ; qu'il a en outre, en cause d'appel, sollicité le remboursement d'un trop-perçu de loyer ;

Sur le premier moyen pris en ses première, deuxième et quatrième branches :

Vu les articles 1719 et 1751 du code civil, ensemble les articles 6 de la loi du 6 juillet 1989 et L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que pour rejeter la demande en dommages-intérêts de M. Y..., la cour d'appel retient qu'il s'est vu enjoindre par une ordonnance de non-conciliation, qui a attribué la jouissance du logement à son épouse, de quitter les lieux, qu'il a été informé par M. X... de sa volonté de vendre l'immeuble loué à la mairie et s'est vu proposer par celle-ci une solution de relogement, à laquelle il a refusé de donner suite, et qu'il ne peut dès lors se prévaloir de manquements du bailleur à ses obligations alors qu'il a non seulement revendiqué la jouissance du logement taxé d'insalubrité mais a sciemment refusé d'en partir ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs inopérants, sans caractériser un événement de force majeure seul de nature à exonérer le bailleur de son obligation de délivrance d'un logement décent pendant la durée du contrat de bail, ni rechercher si M. X... avait respecté l'obligation de relogement qui lui incombait, et alors que les époux demeurent cotitulaires du bail jusqu'à la transcription du jugement de divorce en marge des registres de l'état civil, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Sur le premier moyen pris en sa troisième branche :

Vu l'article 16 du code de procédure civile ;

Attendu que pour rejeter la demande en dommages-intérêts de M. Y..., la cour d'appel retient également que M. X... a délivré à M. Y... le 22 mars 2006 un congé pour vendre, régulier en la forme, et que M. Y... s'est maintenu dans les lieux sans droit ni titre ;

Qu'en statuant ainsi, en retenant d'office que M. Y... était, par l'effet de ce congé, occupant sans droit ni titre, sans avoir, au préalable, invité les parties à présenter leurs observations sur ce point, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le deuxième moyen :

Vu l'article 566 du code de procédure civile ;

Attendu que pour débouter M. Y... de sa demande en remboursement par M. Y... d'un trop-perçu au titre des loyers, l'arrêt énonce que cette demande, formée pour la première fois en cause d'appel, est comme telle irrecevable ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si cette demande ne constituait pas le complément de celle formée contre M. X... en première instance, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 25 novembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ; 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 d'Aix-en-Provence ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991, rejette la demande de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano ;

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 juin deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté M. Y... de sa demande en paiement de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QU'il importe au préalable de relever que l'arrêté préfectoral dont l'intimé s'est prévalu pour solliciter réparation le 24 mars 2009 à hauteur de 24 mois de loyer intervenu que le 26 décembre 2007 alors que l'intéressé avait déjà été mis en demeure par le Juge aux affaires familiales de quitter les lieux avant le 31 décembre 2007 à peine d'expulsion ; qu'en effet l'ordonnance de non-conciliation du 6 décembre 2007 attribuait à la dame Z... épouse Y... la jouissance du logement familial, jouissance également revendiquée par Mohamed Y... ; qu'il résulte également des pièces versées au débat contradictoire qu'auparavant celui-ci s'était vu signifier par huissier le 22 mars 2006 congé fondé sur la décision du bailleur de vendre le logement, ce dans les formes prévues par l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 ; que sans contester dans les formes légales ledit congé devant la juridiction compétente l'intéressé se maintenait dans les lieux sans droit ni titre ; que le 22 mars 2006 sommation lui était également faite de restituer le garage et les combles de l'immeuble occupés hors bail ; que de surcroît la mairie de la commune de Saint Bénézet devait lui indiquer le 11 octobre 2007 : - qu'en 2005 le Conseil Municipal, souhaitant créer un ensemble de logements sociaux à caractère locatif dans le village avait engagé une étude pour une opération immobilière consistant à acquérir, puis aménager les bâtiments jouxtant la marie cadastrés AD 60 vacant appartenant à Madame A... Sabine et AD 61 habité par M. Mohamed Y... appartenant à M. Jacques X..., ces maisons ayant été mises en vente par leur propriétaire depuis quelques années ; - que la société « Un toi pour Tous » et l'OPAC (HLM) du Gard avaient été contactées et le financement préparé ; - que le 28 avril 2006, une étude diagnostic avait été menée par le Cabinet Thém'A architecture, pour un montant d'honoraires de 1.500 euros payés par la mairie ; - que le 4 juin 2006, le Service des Domaines de la Direction des Services Fiscaux du Gard avait donné une évaluation de la valeur de ces bâtiments : 50.000 euros pour le n° 60 et 70.000 euros pour le n° 61 ; - que le relogement des occupants du n° 61 avait été organisé : Christian B..., adjoint au maire de Saint Bénézet et responsable de l'organisme HLM de la ville d'Alès avait pu trouver un logement adapté à la taille de la famille Y.... Mais, M. Y... avait refusé de partir ; - que le maire ajoutait qu'en conséquence le projet communal avait continué avec le n° 60 uniquement : une subvention DGE de 15.000 euros attribuée par l'Etat avait permis l'acquisition de la maison Marnon ; que M. Jacques X... n'avait pas pu vendre sa maison alors qu'il avait vraiment besoin de cet argent puisque les revenus de ses vignes régrossaient chaque année ; que maintenant, il paraissait difficilement envisageable de lui demander de faire face aux frais de rénovation calculés par l'organisme « Habitat-Développement ». De plus, ce monsieur ne peut même pas vendre ses vignes, il n'y a pas de marché pour cela, il ne peut pas non plus prétendre à un prêt du Crédit Agricole étant déjà trop endetté pour cela ; (...) que le maire concluait aussi : « Le maire, ayant déjà tenté de reloger en vain cette famille, est impuissant dans cette affaire » ; que, dans ces conditions, il ne peut être argué d'un manquement du bailleur en matière d'obligation de relogement ni d'un préjudice de jouissance par le locataire qui a non seulement revendiqué la jouissance des lieux taxés d'insalubrité mais s'y est délibérément maintenu puis a sciemment refusé d'en partir ;

1) ALORS QUE l'obligation qui incombe au bailleur de remettre au locataire un logement décent ne présentant pas de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le

rendant conforme à l'usage d'habitation, ne cesse qu'en cas de force majeure ; qu'en affirmant qu'aucun manquement à son obligation de fournir un logement décent ne pouvait être imputé à M. X... sans caractériser un événement de force majeure de nature à exonérer le bailleur de son obligation pendant la période d'exécution du bail, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147, 1719 du Code civil et 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;

2) ALORS QU'un locataire, cotitulaire d'un contrat de bail d'habitation avec son conjoint, qui, lors du divorce perd la jouissance du local loué attribuée à titre provisoire à ce dernier, n'est pas pour autant privé de son droit au bail ; que dès lors, en se fondant, pour dire qu'aucun manquement à son obligation de fournir un logement décent ne pouvait être imputé à M. X..., sur la circonstance en réalité inopérante qu'une ordonnance de non conciliation du 6 décembre 2007 attribuait provisoirement le logement pris à bail à l'épouse de M. Y..., la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1751 du Code civil et 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;

3) ALORS QUE les juges du fond, qui doivent en toutes circonstances faire observer et observer eux-mêmes le principe du contradictoire, ne peuvent fonder leur décision sur un moyen qu'ils ont relevé d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en retenant que M. Y... s'était vu signifier, le 22 mars 2006, un congé pour vendre par son bailleur, pour en déduire qu'il était devenu occupant sans droit ni titre, sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations sur ce moyen relevé d'office, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

4) ALORS QUE le bailleur d'un local d'habitation faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter est tenu de prendre en charge l'hébergement de son locataire en lui offrant un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités ; qu'en jugeant qu'il ne peut être argué d'un manquement du bailleur en matière d'obligation de relogement au motif inopérant que le bailleur ne pouvait pas faire face aux frais de rénovation, que le maire avait proposé un relogement à la famille du locataire dans le cadre d'une opération immobilière étrangère à l'insalubrité du logement et que celle-ci s'est délibérément maintenue dans les locaux insalubres, sans rechercher si le bailleur avait personnellement satisfait à son obligation de relogement par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, la Cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles L. 521-2 et L. 521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. Y... de sa demande en paiement de la somme de 2.836 € au titre des loyers trop perçus pour la période d'avril à octobre 2006 ;

AUX MOTIFS QUE la demande en paiement d'une somme de 2.836 € formée pour la première fois en cause d'appel est comme telle irrecevable ;

1) ALORS QUE les parties sont recevables, en appel, à formuler des demandes qui sont l'accessoire, la conséquence ou le complément des demandes soumises au premier juge ; qu'en déclarant irrecevable la demande en paiement formée par M. Y... au titre des loyers trop perçus pour la période d'avril à octobre 2006 sans rechercher si elle ne constituait pas le complément ou l'accessoire de la demande originaire tendant à la réparation du préjudice de jouissance né de l'occupation d'un logement indécent et insalubre, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 566 du Code de procédure civile ;

2) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent fonder leur décision sur un moyen qu'ils ont relevé d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en soulevant d'office la fin de non-recevoir tirée de la nouveauté en cause d'appel de la demande de M. Y..., sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2013:C300689

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes , du 25 novembre 2010