



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 10 mars 2010, 09-12.135, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 09-12.135

Publié au bulletin

Solution : Cassation partielle

Audience publique du mercredi 10 mars 2010

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes,
du 15 mai 2008

Président

M. Lacabarats

Avocat général

M. Petit

Rapporteur

M. Terrier

Avocat(s)

SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Vincent et Ohl

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1709 du code civil, ensemble l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 15 mai 2008), que M. X... a pris à bail, par acte du 26 août 1996 stipulant qu'il serait maintenu dans les lieux sa vie durant, une maison d'habitation que M. et Mme Y... ont acquis sur adjudication le 15 octobre 2004 ; que les bailleurs ont notifié à M. X... le 25 février 2005 un congé aux fins de reprise ; que ce dernier les a assignés pour entendre dire ce congé nul et de nul effet ;

Attendu que pour rejeter sa demande et constater la résiliation du bail par l'effet du congé, l'arrêt retient que la stipulation selon laquelle M. X... sera maintenu dans les lieux sa vie durant n'a d'autre effet que de fixer la durée du bail et ne peut faire obstacle à l'application des dispositions d'ordre public du titre 1er de la loi du 6 juillet 1989 et en particulier les dispositions de l'article 15 selon lesquelles le congé donné par le bailleur au locataire peut être justifié par la décision du premier de reprendre le logement pour en faire bénéficier, notamment, ses descendants ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le bail étant conclu pour une durée dont le terme était fixé par un événement certain, les bailleurs ne pouvaient délivrer congé avant ce terme, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

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

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le troisième moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a constaté la résiliation du bail par l'effet du congé délivré par les bailleurs et condamné M. X... au paiement de dommages-intérêts pour résistance abusive, l'arrêt rendu le 15 mai 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; remet en conséquence, sur ces points, 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 Rennes autrement composée ;

Condamne les époux Y... aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile, et 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991 condamne les époux Y... à payer à la SCP Gatineau et Fattaccini la somme de 2 500 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 par le président en son audience publique du dix mars deux mille dix.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR constaté que le bail conclu le 26 août 1996 avait été résilié de plein droit à compter du 31 août 2005 par l'effet du congé pour reprise délivré le 25 février 2005, d'AVOIR constaté que monsieur X... était occupant sans droit ni titre de l'immeuble à compter du 31 août 2005, d'AVOIR ordonné la libération immédiate des lieux, et d'AVOIR débouté monsieur X... de sa demande en indemnisation ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, « sur la contestation par monsieur Jacques X... de la validité du congé qui lui a été donné par acte du 25 février 2005 à la demande de monsieur Y... et de madame Z... épouse Y..., c'est par l'exacte application des textes régissant la publicité des droits sur les immeubles autres que les privilèges et les hypothèques que le premier juge a considéré que le locataire ne faisant pas partie des personnes énumérées à l'article 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, il n'était pas fondé à se prévaloir de l'opposabilité du jugement du 15 octobre 2004 portant adjudication à leur profit de l'immeuble dont il était locataire aux termes d'un contrat de location du 26 août 1996, contestation fondée sur l'absence, à la date du congé, de la publication du jugement au bureau des hypothèques selon les prévisions de l'article 28 du décret susvisé ; l'appelant soutient d'autre part que ce congé est nul et de nul effet car le jugement d'adjudication ne lui a pas été signifié alors que conformément aux dispositions de l'article 503 du Code de procédure civile, la signification d'une décision de justice est un préalable indispensable à son exécution ; cependant, monsieur X..., qui, par ailleurs, en sa qualité de membre de l'indivision X..., avait été dûment informé de l'existence de la procédure de licitation de l'immeuble qu'il occupait par la signification qui lui avait été faite le 16 mars 1999 du jugement du 17 février 1999 ordonnant cette licitation, n'avait pas, en sa qualité de locataire non partie à la procédure d'adjudication, à recevoir signification du jugement du 15 octobre 2004 adjugeant l'immeuble à monsieur et madame Y..., l'adjudication étant portée à la connaissance du locataire selon la procédure spécifique de notification à la diligence du greffier du Tribunal, entre le dixième et le quinzième jour, conformément aux dispositions de l'article 7.-II du décret n° 77-742 du 30 juin 1977 ; monsieur X... est donc mal fondé à invoquer un défaut de signification pour prétendre à la nullité du congé ; il fait valoir en outre que le bail dont il bénéficie est viager et, « par nature opposable au droit de reprise du propriétaire » ; mais, la stipulation selon laquelle « monsieur X... Jacques sera maintenu dans les lieux sa vie durant, moyennant le paiement d'un loyer fixé dans le contrat de location » n'a d'autre effet que de fixer la durée du bail et ne peut faire obstacle à l'application des dispositions d'ordre public du titre 1er de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et en particulier des dispositions de l'article 15 selon lesquelles le congé donné par le bailleur au locataire peut être justifié par la décision du premier de reprendre le logement pour en faire bénéficier notamment ses descendants ; en conséquence, dès lors que les prescriptions de ce texte ont été respectées, en particulier quant au délai de

préavis, c'est par l'exacte appréciation de la portée des actes qui lui étaient soumis au regard des règles applicables que le premier juge a validé le congé et en a tiré les conséquences quant à la libération immédiate des lieux, l'expulsion si nécessaire et l'obligation du locataire au paiement d'une indemnité d'occupation » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière prévoit que doivent être obligatoirement publiées au bureau des hypothèques toutes décisions judiciaires constatant entre vifs mutation ou constitution de droits réels immobiliers ; à cet égard, le jugement du 15 octobre 2004 devait être publié ; toutefois, l'article 30 du même décret qui prévoit les sanctions résultant du défaut de publication précise que les décisions judiciaires qui n'ont pas été publiées sont « inopposables aux tiers qui, sur le même immeuble, ont acquis, du même auteur, des droits concurrents en vertu d'actes ou de décisions soumis à la même obligation de publicité et publiés » ; il en résulte que le locataire du bien immobilier cédé ne fait pas partie des personnes fondées à se prévaloir de l'inopposabilité de l'acte de cession ou du jugement valant cession pour défaut de publication de celui-ci ; en conséquence, monsieur X..., en sa qualité de locataire, ne peut se prévaloir du défaut de publication ; les époux Y..., qui justifient de leur qualité d'adjudicataires du bien loué résultant du jugement du 15 octobre 2004, pouvaient, en tant que nouveaux propriétaires de l'immeuble, dans les conditions prévues par la loi du 6 juillet 1989, délivrer congé aux fins de reprise ; le congé a été délivré le 25 février 2005 pour prendre effet au 30 août suivant et est motivé par la reprise du logement au profit d'un descendant ; il remplit donc les conditions d'objet et de délai prévues à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et doit donc être validé ;

1°) ALORS QUE le bailleur est irrévocablement engagé pour toute la durée du contrat et ne dispose d'un droit de reprise qu'au terme contractuellement fixé ; qu'il en résulte que le bail viager est exclusif d'un droit de reprise ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a considéré que la stipulation selon laquelle monsieur X... serait maintenu dans les lieux sa vie durant n'avait d'autre effet que de fixer la durée du bail et ne pouvait faire obstacle à la faculté pour le bailleur d'exercer un droit de reprise ; qu'ainsi, la Cour d'appel a violé les articles 1134, 1709, 1743 du Code civil, 10 et 15 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 ;

2°) ALORS subsidiairement QUE, lui-même tenu de publier son titre, le titulaire d'un bail de plus de douze ans a des droits concurrents à ceux de l'adjudicataire de l'immeuble loué et peut se prévaloir du défaut de publication du jugement d'adjudication pour contester la validité du congé délivré ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a constaté que, selon contrat du 26 août 1996, monsieur X... bénéficiait d'un bail viager sur l'immeuble acquis par les époux Y... suivant jugement d'adjudication du 15 octobre 2004 ; qu'elle a également constaté que, lors de la délivrance du congé aux fins de reprise, ce jugement n'avait pas été publié au bureau des hypothèques ; qu'en considérant cependant que monsieur X... n'avait pas qualité pour se prévaloir de ce défaut de publicité, la Cour d'appel n'a pas tiré de ses constatations les conséquences légales s'en évinçant et a violé les articles 28 et 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté monsieur X... de sa demande de restitution du matériel et d'indemnisation pour perte de celui-ci ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE « M. X... prétend que les bailleurs se sont introduits par effraction dans les lieux loués les 31 janvier et 7 février 2005 ; or, à l'appui de ses dires, il ne produit qu'un courrier émanant de lui-même et des photographies que rien n'authentifie, notamment quant à leur date ; la plainte déposée à la gendarmerie pour des dégradations sur des vitres de châssis de toit survenues en décembre 2005 est sans rapport avec les faits allégués, notamment au niveau de la date ; par contre, les époux Y..., justifient, par attestations : être intervenue au domicile de M. X... le 31 janvier 2005 avec son accord et en sa présence et celle de son amie pour la pose d'une moquette, avoir libéré, en présence de M. X..., le 7 février 2005, les locaux, magasins et ateliers de marchandises entreposées de longue date ; il ressort par ailleurs des attestations et des éléments fournis aux débats que les matériels ainsi enlevés l'ont été en la présence de M. X... qui ne s'y est pas opposé et que ceux-ci étaient entreposés dans des locaux qui n'étaient pas visés par le bail et ne constituaient pas des pièces d'habitation ; en tout état de cause, si les époux Y... reconnaissent avoir enlevé divers « matériaux indésirables » se trouvant dans les locaux leur appartenant, il convient de constater que M. X... demandeur ne justifie pas de l'existence et de la propriété de « moquette, plastifeutre, tringles à rideaux, revêtements et papiers peints » qui, selon lui, se trouvaient dans des locaux pour lesquels il ne disposait d'aucun titre d'occupation ; bien plus, il déposait plainte en décembre 2005 pour l'effraction des vitres de châssis du toit, intrusion qui, selon ses écritures, aurait permis aux époux Y... de

s'introduire dans son domicile et de casser le portail pour vider le garage de l'intégralité du matériel professionnel lui appartenant (page 10 des conclusions) ; ainsi, d'une part, il se contredit lui-même en affirmant par ailleurs que les intrusions ont eu lieu les 31 janvier et 7 février 2005 (page 3 de ses conclusions), d'autre part, il n'a fait état d'aucune soustraction de matériel lors de sa plainte déposée en décembre 2005 ; en conséquence, il résulte de ce qui précède que les époux Y... sont intervenue en février 2005 pour débarrasser avec l'accord de M. X... d'une dépendance non louée des matériaux non identifiés et sans valeur ; faute de justifier du bien fondé de sa demande de restitution, M. X... en sera débouté ainsi que de la demande de dommages et intérêts afférente à celle-ci » ;

1°) ALORS QUE, tenu de respecter le principe du contradictoire, le juge du fond doit inviter les parties à s'expliquer sur l'absence au dossier des documents figurant sur le bordereau de communication de pièces et dont la communication n'a pas été contestée ; qu'en l'espèce, afin d'établir que les bailleurs s'étaient introduits par effraction dans les lieux loués les 31 janvier et 7 février 2005, monsieur X... produisait et communiquait en cause d'appel une attestation de madame A... en date du 4 décembre 2006 et dans laquelle celle-ci précisait : « Courant janvier 2005, j'ai aidé monsieur X... à faire l'inventaire de ses marchandises. J'ai vu monsieur X... visser la porte d'entrée de l'intérieur, car sa maison était visitée en son absence. Lorsque je suis arrivée, vers midi avec monsieur X..., le 31 janvier 2005, j'ai constaté que les portes et portails du rez-de-chaussée étaient démontés » ; que cette pièce était numérotée 18 sur le bordereau énumératif des pièces communiquées et figurait dans la liste des nouvelles pièces versées aux débats en cause d'appel ; que la Cour d'appel, reprenant les motifs du premier juge, a affirmé qu'« à l'appui de ses dires, (monsieur X...) ne produit qu'un courrier émanant de lui-même et des photographies que rien n'authentifie, notamment quant à leur date » ; qu'en statuant ainsi sans inviter les parties à s'expliquer sur l'absence au dossier de l'attestation dont il n'était ni établi ni même allégué qu'elle n'avait pas été régulièrement communiquée, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS de même QU'en retenant que monsieur X..., afin d'établir l'effraction de son domicile, versait seulement une lettre émanant de lui-même et des photographies sans analyser l'attestation numérotée 18 sur le bordereau et dont il n'était ni établi ni même allégué qu'elle n'avait pas été régulièrement communiquée, la Cour d'appel a modifié l'objet du litige et violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS de même encore QUE le juge doit se prononcer sur l'ensemble des pièces versées aux débats ; qu'il en va tout particulièrement ainsi lorsque de nouvelles pièces sont produites en cause d'appel afin d'apporter une preuve dont le premier juge a déploré l'absence ; qu'en s'abstenant d'examiner l'attestation communiquée pour la première fois en cause d'appel, la Cour d'appel a violé les articles 455 et 563 du Code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE, tenu de motiver sa décision, le juge ne peut viser les éléments du dossier sans les identifier ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a affirmé qu'« il ressort des attestations et des éléments fournis aux débats que les matériels ainsi enlevés l'ont été en la présence de M. X... qui ne s'y est pas opposé et que ceux-ci étaient entreposés dans des locaux qui n'étaient pas visés par le bail et ne constituaient pas des pièces d'habitation » ; que la Cour a encore affirmé que les époux Y... justifiaient, « par attestations », être intervenus au domicile de M. X... le 31 janvier 2005 avec son accord et en sa présence et celle de son amis pour la pose d'une moquette et avoir libéré, en présence de M. X..., le 7 février 2005, les locaux, magasins et ateliers, de marchandises entreposées de longue date ; qu'en s'abstenant d'identifier les éléments du dossier ainsi visés, la Cour a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

5°) ALORS en tout état de cause QUE la Cour d'appel a constaté que les époux Y... avaient reconnu avoir enlevé divers « matériaux indésirables » se trouvant dans l'immeuble acquis ; qu'elle a également constaté que les époux Y... avaient libéré les locaux, magasins et ateliers de « marchandises entreposées de longue date » ; qu'il s'ensuit que la preuve d'une appropriation ou d'une remise était apportée et constatée et qu'il appartenait aux époux Y..., pour s'opposer à une restitution, de prouver soit que ces matériaux et marchandises n'étaient pas la propriété de monsieur X... soit qu'ils n'étaient pas tenus de les restituer soit qu'ils ne présentaient aucune valeur ; qu'en reprochant à monsieur X... de ne pas parvenir à prouver l'existence et la propriété du matériel dont il déplorait l'enlèvement, la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du Code civil ;

6°) ALORS en tout état de cause QUE monsieur X... faisait pertinemment valoir qu'il avait procédé à un inventaire du matériel entreposé et que les époux Y... avaient non seulement pris ce matériel, mais aussi tous les justificatifs relatifs à cet inventaire dont notamment les factures d'achat ; qu'en reprochant à monsieur X... de ne pas parvenir à prouver l'existence et la propriété du matériel sans répondre à ce moyen déterminant comme portant sur la possibilité de la preuve, la Cour d'appel, qui a constaté que les époux Y... admettaient avoir procédé à l'enlèvement

de matériaux, a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

7°) ALORS enfin QUE la Cour d'appel a constaté que les marchandises retirées le 7 février 2005 étaient « entreposées de longue date » ; qu'en mettant en doute le droit de propriété de monsieur X... quand les époux Y... venaient d'acquérir l'immeuble et d'y avoir accès, la Cour d'appel n'a pas su tirer de ses constatations les conséquences s'en évinçant et a violé les articles 544 et 1315 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR condamné monsieur X... au paiement de la somme de 500 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant de sa résistance abusive ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE « M. X..., qui avait parfaite connaissance de la procédure d'adjudication en cours, s'est maintenu dans les lieux malgré congé régulièrement notifié dans les formes légales par les nouveaux bailleurs, les privant ainsi du libre exercice de leur droit de propriété et, notamment, de la possibilité d'y reloger leur fils »

ALORS QU'en application de l'article 624 du Code de procédure civile, la censure qui sera prononcée en vertu du premier moyen entraînera par voie de conséquence la cassation de l'arrêt du chef de son dispositif se rapportant à la condamnation de monsieur X... au paiement de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Analyse

Publication : Bulletin 2010, III, n° 56

✚ Titrages et résumés

✚ Précédents jurisprudentiels

✚ Textes appliqués