



Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du jeudi 7 décembre 2017

N° de pourvoi: 16-21442

Non publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Gadiou et Chevallier, 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 :

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 5 avril 2016), que Mmes Delphine et Marie X...et MM. Laurent et Olivier Y...(les consorts Y...), propriétaires de deux chambres et du droit de jouissance d'un emplacement de stationnement donnés à bail à M. Z...et Mme A..., selon acte du 18 mars 1996, leur ont délivré un congé pour vendre le 25 septembre 2007, puis les ont assignés en validité du congé, expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation ;

Attendu que M. Z...et Mme A...font grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que l'offre de vente devait porter sur la totalité des locaux donnés à bail et relevé que le bail portait à la fois sur les deux chambres réunies en un seul lot et sur l'emplacement de stationnement, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que le congé, qui proposait un prix global pour l'ensemble des biens inclus dans la location, était régulier ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel n'était pas tenue de répondre à une simple allégation, dépourvue de toute offre de preuve, relative au prix dissuasif des biens proposés à la vente ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le second moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Z...et Mme A...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Z...et de Mme A...et les condamne à payer aux consorts Y...la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept décembre deux mille dix-sept.

Le conseiller rapporteur le président

Le greffier de chambre
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

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

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR validé le congé du 25 septembre 2007 portant sur les deux chambres réunies n° 19 et 20, formant les lots n° 39 et 40, ainsi que l'emplacement de stationnement n° 18, formant le lot n° 71, d'AVOIR

autorisé les consorts Y...à en faire expulser M. Didier Z...et Mme Dominique A..., ainsi que tous occupants de leur chef ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE suivant acte d'huissier en date du 25 septembre 2007, Mme Delphine Y..., Mme Marie X..., M. Laurent Y...et M. Olivier Y...ont fait délivrer à M. Didier Z...et Mme Dominique A...un congé pour vendre, à effet du 31 mars 2008, moyennant le prix de 90. 000 euros net vendeur, les biens et droits immobiliers suivants, objet de la location :- une pièce d'une surface de 12, 10 m ² (loi Carrez) située au 2, Cité Monthiers dans le bâtiment unique, escalier C, 6e étage, troisième et quatrième portes à droite, réunissant deux chambres, la première n° 20 correspondant au lot n° 39 représentant les 57/ 10044e des parties communes générales et la deuxième n° 19 correspondant au lot n° 40 représentant les 49/ 10044e des parties communes générales,- un droit personnel à la jouissance d'un droit de stationnement individuel n° 18 situé dans l'allée privée de la cité Monthiers attaché au lot n° 71 représentant les 10/ 10044e des parties communes générales, ledit droit comprenant une jouissance exclusive de la partie de la cour avec droit d'y laisser stationner tout véhicule et avec le bénéfice du stationnement sur la cité Monthiers ; que les appelants soutiennent que ledit congé doit être déclaré nul, sur le fondement des dispositions de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989, en ce qu'il ne détaille pas le prix des deux chambres de service, d'une part, et le prix de l'emplacement de stationnement, d'autre part ; que toutefois, l'offre de vente contenue dans un congé pour vendre doit porter sur la totalité des locaux qui font l'objet du bail qui régit les parties, peu important qu'il ne soit pas fait état, s'agissant de lots divisibles, de prix distincts pour les chambres de service et pour le droit de jouissance de l'emplacement de stationnement ; qu'il convient, par conséquent, de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a validé le congé du 25 septembre 2007 portant sur les deux chambres réunies n° 19 et 20, ainsi que sur l'emplacement de stationnement et en ce qu'il a autorisé les consorts Y...à en faire expulser les appelants, devenus occupants sans droit ni titre à compter du 1er avril 2008, ainsi que tous occupants de leur chef ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES c'est vainement qu'il est soutenu que les consorts Y...auraient dû détailler le prix de chacun des lots offerts à la vente, alors que la loi ne fait pas cette obligation au bailleur, et que l'acceptation, pour être valable, ne pouvait porter que sur la totalité des lots, comme l'a du reste rappelé la cour d'appel. Il y a lieu dans ces conditions :- de valider le congé ; d'autoriser les consorts Y...à faire expulser Didier Z...et Dominique A..., ainsi que tous occupants de leur chef ;

1) ALORS QUE lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée ; que le congé délivré pour vendre simultanément plusieurs biens, constituant autant de lots distincts, doit préciser, pour chacun d'eux, le prix de vente correspondant ; qu'en affirmant, au contraire, que l'offre de vente contenue dans un congé pour vendre doit porter sur la totalité des locaux qui font l'objet du bail qui régit les parties, peu important qu'il ne soit pas fait état, s'agissant de lots divisibles, de prix distincts pour les chambres de service et pour le droit de jouissance de l'emplacement de stationnement, la cour d'appel a violé l'article 15- II de la loi du 6 juillet 1989 ;

2) ALORS, en toute hypothèse, QU'est nul, comme étant entaché de fraude, le congé pour vendre délivré par le bailleur dans l'intention évidente d'empêcher le locataire d'exercer son droit légal de préemption ; qu'en déboutant M. Z...et Mme A...de leur demande d'annulation du congé pour vendre délivré le 25 septembre 2007 portant sur deux chambres de service et un droit de stationnement, pour la somme globale de 90 000 euros, sans rechercher, ainsi qu'il lui était expressément demandé, si, compte-tenu de la nature du droit de stationnement inclus dans l'offre et de son rattachement à un autre lot de copropriété, le prix n'avait pas été fixé de façon manifestement excessive dans le but d'empêcher les locataires d'exercer leur droit de préemption, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 15 II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné M. Didier Z...et Mme A...à payer aux consorts Y...la somme de 30. 977, 25 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation dus pour les chambres de service pour la période comprise entre le 1er avril 2003 et le 31 décembre 2009 ainsi que des indemnités d'occupation dues pour les chambres de service et l'emplacement de stationnement pour la période comprise entre le 1er janvier 2010 et le 24 juillet 2014, dont à déduire la provision de 15 000 euros déjà allouée, ladite somme portant intérêts au taux légal à compter de l'arrêt ;

AUX MOTIFS QUE sur l'indemnité d'occupation, le congé délivré le 25 septembre 2007 étant ainsi validé, il apparaît que M. Didier Z...et Mme Dominique A...sont redevables du paiement d'une indemnité d'occupation pour les chambres de service et l'emplacement de stationnement depuis le 1er avril 2008 ; que, suivant arrêt rendu le 30 mars 2010, la cour d'appel de ce siège a, entre autres dispositions, condamné les consorts Z...-A...à payer aux consorts Y...la somme de 37 343, 03 euros représentant les loyers et indemnités d'occupation arrêtés à décembre 2009 inclus et portant sur l'appartement du premier étage, la cave n° 12 et l'emplacement de stationnement n° 18 ; que les consorts Y...ne forment, du reste, aucune demande en paiement au titre des loyers et indemnités d'occupation dus pour l'emplacement de stationnement pour la période antérieure au 1er janvier 2010 ; (...) que, s'agissant des chambres de service, l'assignation délivrée le 15 novembre 2006 à M. Didier Z...et Mme Dominique A...à la requête des consorts Y...ayant interrompu le cours de la prescription, la demande en paiement formée par ces derniers portant sur les loyers dus à compter du 1er avril 2003 doit être déclarée recevable ; qu'il ressort du rapport d'expertise déposé le 10 juin 2015 qu'il a été indiqué à l'expert lors de la réunion du 26 septembre 2014 que les lieux avaient été libérés le 24 juillet 2014 ; que, si la date à laquelle les chambres de service ont été restituées ne fait pas l'objet de discussion, les appelants soutiennent en revanche qu'ils ont cessé d'occuper l'emplacement de stationnement à compter du 30 septembre 2010, date de libération de l'appartement ; que M. Didier Z...et Mme Dominique A..., qui font valoir qu'ils ont déclaré à l'huissier de justice lors de la remise des clés de l'appartement qu'ils n'occupaient plus l'emplacement de stationnement, ne produisent aucun document en ce sens ; que le document signé le 24 juillet 2014 par M. Didier Z...et le représentant de la société AB1, administrateur de biens, ne fait mention d'aucune précision ou réserve à cet égard ; qu'il y a lieu, dès lors, de retenir que l'emplacement de stationnement a été libéré le 24 juillet 2014 en même temps que les chambres de service, le fait allégué par les consorts Y...selon lequel les appelants auraient conservé en leur possession les clés et passes fermant l'emplacement de stationnement, n'étant pas suffisant pour établir la réalité de l'occupation du dit emplacement postérieurement au 24 juillet 2014 (...) ; que M. Didier Z...et Mme Dominique A...contestent le montant de l'indemnité d'occupation mis à leur charge par le premier juge ; que, s'agissant d'un emplacement de stationnement et de chambres de service, la fixation du montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 500 euros par mois jusqu'au 31 juillet 2014, puis à 1 000 euros par mois à compter de cette date, n'est pas justifiée ; que le montant de l'indemnité d'occupation mis à la charge des appelants sera en conséquence fixé au montant du loyer, qui aurait été dû si le bail s'était poursuivi, outre

indexation, le jugement déferé étant infirmé de ce chef ; que le contrat de location en date du 18 mars 1996 stipule que le montant du loyer des chambres de service et de l'emplacement de stationnement s'élève à la somme de 1 500 francs par mois outre indexation ; qu'il ressort du rapport d'expertise judiciaire que les parties se sont accordées sur la ventilation du loyer dû au titre des chambres de service et au titre de l'emplacement de stationnement de la manière suivante : - chambres de service loyer initial de 1 000 francs-emplacement de stationnement : loyer initial de 500 francs ; que les appelants ne sont donc pas fondés à soutenir que le montant de l'indemnité d'occupation des chambres de service doit être fixé à la somme de 900 francs par mois indexée ; que les calculs du montant des loyers révisés qui figurent aux termes des écritures des consorts Y...n'ont pas été utilement critiqués par les appelants ; que le recours à une nouvelle mesure d'instruction, tel que sollicité par M. Didier Z...et Mme Dominique A..., n'est pas justifié ; que le montant des sommes dues par M. Didier Z...et Mme Dominique A...s'établit donc comme suit : - loyers et indemnités d'occupation dus pour les chambres de service pour la période comprise entre le 1er avril 2003 et le 31 décembre 2009 : 17 545, 74 euros,- indemnités d'occupation dues pour les chambres de service et l'emplacement de stationnement pour la période comprise entre le 1er janvier 2010 et le 24 juillet 2014 : 15 270, 90 euros, soit au total 32 816, 64 euros ; que, sur les comptes entre les parties, les appelants ne rapportent pas la preuve des versements en espèces qu'ils allèguent, l'attestation établie par Madame Corinne B...qui fait état de paiements qui auraient été effectués entre avril 1999 et décembre 2002 ne permettant pas d'établir qu'il s'agirait de versements distincts de ceux retenus par les bailleurs et déjà pris en compte au titre des précédentes condamnations à paiement prononcées contre M. Didier Z...et Mme Dominique A...; qu'en outre, si des sommes ont été versées en exécution de mesures d'exécution forcées pratiquées en vertu de l'arrêt rendu par la cour d'appel de ce siège le 30 mars 2010 pour obtenir le paiement notamment d'indemnités d'occupation dues postérieurement à janvier 2010, il n'est pas démontré que lesdites sommes incluaient, en sus de l'indemnité d'occupation due au titre de l'appartement et de la cave, le montant de l'indemnité d'occupation afférente à l'emplacement de stationnement, aucune précision n'étant donnée à cet égard par les appelants sur la fraction de la somme pour laquelle la saisie était pratiquée susceptible de correspondre à l'indemnité d'occupation relative à l'emplacement de stationnement ; que la demande tendant à voir déduire du montant des sommes dues par les appelants la somme de 11 979, 40 euros de ce chef ne saurait par conséquent être accueillie ; que, par ailleurs, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande présentée par les appelants tendant à voir déduire du montant de la dette locative la somme de 2 500 euros correspondant au montant de la condamnation prononcée contre eux sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au profit des consorts Y...par jugement du juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Paris en date du 16 novembre 2010, infirmé sur ce point par un arrêt rendu par la cour d'appel de ce siège en date du 10 novembre 2011, s'agissant de créances de natures différentes, et dès lors que la restitution sollicitée relève de l'exécution des décisions précitées ; qu'il convient, en revanche, de déduire de la somme de 32 816, 64 euros due par M. Didier Z...et Mme Dominique A...le montant du dépôt de garantie versé lors de l'entrée dans les lieux tel que stipulé aux contrats de location signés le 18 mars 1996 s'élevant à la somme totale de 12 000 francs (soit 1 829, 39 euros), la preuve n'étant pas rapportée par les appelants du fait qu'ils allèguent selon lequel un chèque de 17 000 francs et non 12 000 francs aurait été émis à titre de dépôt de garantie, le document manuscrit signé de Madame C...qu'ils versent aux débats n'étant notamment conforté par la production d'aucun document bancaire ; qu'il y a lieu, par conséquent, au vu de l'ensemble des observations qui précèdent, de condamner M. Didier Z...et Mme Dominique A...à payer aux consorts Y...la somme de 30 987, 25 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation dus pour les chambres de service pour la période comprise entre le 1er avril 2003 et le 31 décembre 2009 ainsi que des indemnités d'occupation dues pour les chambres de service et l'emplacement de stationnement pour la période comprise entre le 1er janvier 2010 et le 24 juillet 2014, dont à déduire la provision de 15 000 euros déjà allouée, ladite somme portant intérêts au taux légal à compter du présent arrêt ; qu'il convient, en outre, de débouter les appelants de leur demande de restitution de la somme de 15 000 euros correspondant à la provision allouée ;

1) ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les conclusions des parties ; que, pour rejeter la demande des locataires tendant à la déduction de la somme déjà acquittée par eux dans le cadre des mesures d'exécution forcée entreprises à leur encontre, la cour d'appel a relevé qu'aucune précision n'était donnée sur la fraction de la somme pour laquelle la saisie était pratiquée susceptible de correspondre à l'indemnité d'occupation relative à l'emplacement de parking ; qu'en statuant de la sorte cependant que M. Z...et Mme A...faisaient expressément valoir dans leurs conclusions d'appel (p. 11), qu'une somme de 9 479, 40 euros, représentant les indemnités d'occupation dues à compter du mois de mai 2010, avait été saisie sur leur compte, la cour d'appel a dénaturé ces conclusions et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2) ALORS en toute hypothèse QUE, le juge ne peut dénaturer les documents de la cause ; que pour débouter les preneurs de leur demande tendant à la déduction des sommes déjà acquittées par eux à titre d'indemnité d'occupation dans le cadre des mesures d'exécution forcée entreprises à leur encontre, la cour d'appel a retenu qu'il n'était pas démontré que les sommes versées en exécution des mesures d'exécution forcée pour l'obtention du paiement d'indemnités d'occupation dues postérieurement au mois de janvier 2010, incluaient le montant de l'indemnité d'occupation relative à l'emplacement de stationnement ; qu'en statuant de la sorte, cependant qu'il ressortait du rapport d'expertise judiciaire (p. 14 in fine et p. 15) qu'il devait être déduit des sommes dues au titre de l'occupation des chambres et du parking, la somme de 1 226, 61 euros correspondant à la quote-part de la somme 11 508, 45 euros incluse dans le commandement de payer du 28 avril 2014, afférente à l'occupation du parking entre le 1er janvier et le 30 septembre 2010, la cour d'appel a dénaturé le rapport d'expertise et violé l'article 1134 du code civil ;

3) ALORS QUE lorsque deux personnes se trouvent débitrices l'une envers l'autre, il s'opère entre elles une compensation qui éteint les deux dettes jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives ; que la compensation a lieu entre les dettes qui sont fongibles, liquides et exigibles, peu important leur nature et leur origine ; qu'en refusant de déduire du montant de la dette locative des preneurs la somme de 2 500 euros correspondant à la condamnation mise à leur charge par le jugement du juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Paris en date du 16 novembre 2010 infirmé par l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 10 novembre 2011, au motif en réalité inopérant que les créances en cause étaient de natures différentes, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1289, 1290 et 1291 du code civil ;

4) ALORS QUE la compensation s'opère de plein droit par la seule force de la loi, même à l'insu des débiteurs ; que les deux dettes s'éteignent réciproquement, à l'instant où elles se trouvent exister à la fois, jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives ; qu'en refusant de déduire du montant de la dette locative des preneurs la somme de 2 500 euros correspondant à la condamnation mise à leur charge par le jugement du juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Paris en date du 16 novembre 2010 infirmé par l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 10 novembre 2011, sans rechercher si la créance de restitution que M. Z...et Mme A...détenait sur les consorts Y...à ce titre n'était pas certaine, liquide et exigible de sorte que la compensation devait opérer de plein droit avec les condamnations prononcées à leur

égard en faveur des bailleurs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1289, 1290 et 1291 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2017:C301249

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 5 avril 2016