



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 16 mai 2024, 23-12.438, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 23-12.438
ECLI:FR:CCASS:2024:C300231
Non publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du jeudi 16 mai 2024

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier,
du 29 novembre 2022

Président
Mme Teiller (président)

Avocat(s)
SCP Yves et Blaise Capron

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 16 mai 2024

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 231 F-D

Pourvoi n° V 23-12.438

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 MAI 2024

1°/ M. [B] [D],

2°/ Mme [R] [J], épouse [D],

tous deux domiciliés [Adresse 3],

ont formé le pourvoi n° V 23-12.438 contre l'arrêt rendu le 29 novembre 2022 par la cour d'appel de Montpellier (5e chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à Mme [W] [N], épouse [G], domiciliée [Adresse 5],

2°/ à M. [X] [N], domicilié [Adresse 4],

3°/ à M. [L] [N], domicilié [Adresse 2],

4°/ à Mme [T] [N], épouse [F], domiciliée [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat de M. et Mme [D], après débats en l'audience publique du 19 mars 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 29 novembre 2022), le 8 novembre 2013, [U] [N], aux droits de laquelle sont venus Mmes [F] et [G], MM. [X] et [L] [N] (les bailleurs), a donné à bail un appartement à M. et Mme [D] (les locataires).

2. Le 21 décembre 2015, les bailleurs ont signifié aux locataires un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au contrat.

3. Le 3 septembre 2018, ils les ont assignés en constat de la résiliation du bail, expulsion et paiement d'un arriéré locatif.

4. Invoquant l'indécence du logement, les locataires ont formé des demandes reconventionnelles en exécution de travaux de réfection, suspension du paiement des loyers et indemnisation de leur préjudice.

Examen des moyens

Sur le second moyen

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen

Enoncé du moyen

6. Les locataires font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes indemnitaires liées à l'indécence du logement et de les condamner à payer une certaine somme au titre des loyers et charges échus au 22 février 2016, alors « que pendant toute la durée du bail d'habitation, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ; qu'en énonçant, dès lors, après avoir relevé qu'à partir de 2015, l'appartement loué avait été affecté de différents désordres, pour retenir que M. et Mme [B] [D] ne pouvaient se prévaloir de l'indécence de l'appartement loué pendant la durée du bail d'habitation, que le premier juge avait retenu que les bailleurs avaient fait procéder aux travaux de réfection de la toiture, courant le premier trimestre 2017, en indiquant qu'il était établi que Pact Hérault avait constaté, le 26 janvier 2017, que le logement n'était pas impropre à l'usage d'habitation et que seule une meilleure utilisation des lieux serait nécessaire, que ce constat était confirmé par le rapport émis par Pact Habitat le 5 avril 2017, aux termes duquel il était constaté que le logement était décent, les travaux préconisés ayant été réalisés, et qu'ainsi, il était établi que celui-ci était décent lors de l'entrée dans les lieux et que, s'il avait été constaté des traces d'humidité à compter de 2015, les bailleurs avaient été diligents en procédant à des travaux de réfection de la toiture, quand elle retenait que le contrat de bail d'habitation conclu le 8 novembre 2013 entre feu [U] [N], d'une part, et M. et Mme [B] [D], d'autre part, avait pris fin le 22 février 2016 et quand, en se déterminant de la sorte, elle se fondait sur des circonstances qui étaient postérieures à cette date et qui, partant, ne permettaient pas d'exclure le caractère indécemment de l'appartement loué pendant la durée du bail d'habitation, la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1719 du code civil et de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1719 du code civil et 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

7. Il résulte de ces textes que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au locataire un logement décent.

8. Pour rejeter les demandes indemnitaires des locataires, l'arrêt retient que le logement était décent lors de l'entrée dans les lieux et que, s'il avait été constaté des traces d'humidité à compter de 2015, les bailleurs avaient été diligents en procédant à des travaux de réfection de la toiture en 2017, de sorte que les locataires ne pouvaient se prévaloir d'une indécence du logement pris à bail.

9. En statuant ainsi, par des motifs impropres à exclure l'indemnisation de désordres, incompatibles avec les normes de décence, apparus au cours du bail, qui avait pris fin par l'effet de la clause résolutoire le 22 février 2016, et alors que seul un cas de force majeure peut exonérer le bailleur de son obligation de délivrance d'un logement décent, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il fixe le montant de l'indemnité d'occupation, l'arrêt rendu le 29 novembre 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Nîmes ;

Condamne Mmes [F] et [G], MM. [X] et [L] [N] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum Mmes [F] et [G], MM. [X] et [L] [N] à payer à M. et Mme [D] la somme globale de 3 000 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 seize mai deux mille vingt-quatre. ECLI:FR:CCASS:2024:C300231