

Le : 24/09/2017

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 26 juin 2007

N° de pourvoi: 06-18177

Non publié au bulletin

Cassation partielle

Président : M. PEYRAT conseiller, président

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 6 octobre 2005), que M. X... Y... Z..., propriétaire d'un logement donné à bail à M. A..., a délivré congé avec offre de vente à son locataire et l'a assigné pour faire déclarer ce congé valable ; que le preneur a soulevé la nullité de ce congé pour fraude et sollicité des dommages et intérêts en raison du mauvais état des lieux ;

Attendu que pour déclarer le congé valable l'arrêt retient que la décision de vendre constitue un motif péremptoire de congé, le bailleur n'ayant nullement à justifier de la réalité du motif allégué et le juge n'ayant pas à vérifier l'adéquation du prix offert à la valeur vénale réelle du bien ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le congé n'avait pas été délivré frauduleusement, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et sur le second moyen :

Vu l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que pour débouter M. A... de sa demande en dommages et intérêts, l'arrêt retient que le locataire a concouru au mauvais état du logement en ne respectant pas son obligation contractuelle d'usage des lieux en conformité avec leur destination et en installant dans cet appartement des couchages pour six personnes au moins ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations d'où il ressortait que le bailleur avait manqué au moins en partie à ses obligations contractuelles, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré le congé pour vendre valable, dit M. B... occupant sans droit ni titre, autorisé son expulsion, dit qu'il devrait laisser libre d'accès son appartement pour les visites et débouté M. B... de sa demande en dommages et intérêts, l'arrêt rendu le 6 octobre 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

Condamne M. X... Y... Z... aux dépens ;

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 à l'audience publique du vingt-six juin deux mille sept par M. Peyrat conseiller doyen faisant fonction de président, conformément à l'article 452 du nouveau code de procédure civile.

Décision attaquée : cour d'appel de Paris (6e chambre - section B) , du 6 octobre 2005