

Le : 24/09/2017

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 13 juillet 2005**

**N° de pourvoi: 04-12577**

Publié au bulletin

**Rejet.**

**M. Weber., président**

M. Dupertuys., conseiller apporteur

M. Cédras., avocat général

la SCP Bachellier et Potier de la Varde, la SCP Célice, Blancpain et Soltner., avocat(s)

**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 moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 1er décembre 2003), que Mme X..., propriétaire d'une maison (d'habitation) donnée en location à Mme Y..., a délivré à celle-ci, le 8 décembre 2000, un congé aux fins de reprise à effet du 30 juin 2001 ; que la bailleresse n'ayant pas repris le logement et l'ayant reloué le 15 juillet 2001, Mme Y... qui avait quitté les lieux le 30 avril 2001, l'a assignée en réparation de son préjudice ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de la débouter de cette demande, alors, selon le moyen :

1 / que le droit de reprise concédé au propriétaire par l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 devant être exercé de bonne foi, le bailleur, qui a délivré un congé justifié par sa décision

de reprendre le logement, doit informer son locataire, s'il en a connaissance avant la date d'effet de ce congé, de ce qu'il se trouvera empêché d'occuper les lieux ;

qu'en jugeant, pour débouter Mme Y... de sa demande d'indemnisation, que la loi n'impose pas au bailleur d'informer le locataire de la disparition du motif du congé pour une cause extérieure au bailleur, la cour d'appel a violé par refus d'application les dispositions des articles 1134 et 1135 du Code civil ;

2 / que le bailleur qui a donné au locataire un congé motivé par sa décision de reprendre le logement pour l'habiter contracte une obligation dont l'inexécution non justifiée par un cas de force majeure ou une cause légitime engage sa responsabilité ; qu'en se bornant à énoncer que l'état de santé de Mme X... connu au moment de la délivrance du congé mais apparu après celle-ci comme constituant un obstacle au changement de résidence de cette dernière excluait toute fraude du propriétaire, sans rechercher, comme il le lui était pourtant demandé, si cet état de santé constituait un cas de force majeure ou une cause légitime exonérant Mme X... de ses obligations, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147 et 1148 du Code civil ;

3 / qu'il incombe aux juges du fond d'analyser même sommairement l'ensemble des pièces versées aux débats ; qu'en se bornant à énoncer que Mme Y... n'établissait pas le comportement frauduleux de la bailleuse, sans se prononcer sur l'attestation de Mme Z..., selon laquelle dès le mois de mars 2001, soit moins de trois mois après avoir délivré le congé à son locataire et de deux mois après avoir su ne pas pouvoir occuper le logement, la propriétaire avait déjà mis celui-ci en location et en vente, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant exactement énoncé que s'il s'avère que le motif légitime d'un congé à fin de reprise a perdu pour une cause extérieure au bailleur son actualité, la loi n'impose pas à ce dernier d'en informer le locataire et qu'ayant constaté que l'état de santé de Mme X... s'était révélé un mois après le congé, comme faisant obstacle à un changement de résidence, la cour d'appel a souverainement retenu que Mme Y... ne rapportait pas la preuve du comportement frauduleux de Mme X... ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne Mme Y... à payer à Mme X... la somme de 2 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize juillet deux mille cinq.

**Publication** : Bulletin 2005 III N° 156 p. 145

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Basse-Terre , du 1 décembre 2003

**Titrages et résumés** : BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Congé - Congé pour habiter - Motif - Perte d'actualité - Information du locataire - Nécessité (non). La loi n'impose pas au bailleur d'informer son locataire de ce que le motif légitime d'un congé aux fins de reprise a perdu, pour une cause qui lui est extérieure, son actualité.

**Précédents jurisprudentiels** : Dans le même sens que : Chambre civile 3, 2000-04-19, Bulletin 2000, III, n° 80, p. 55 (cassation partielle).

**Textes appliqués** :

- Loi 89-462 1989-07-06 art. 15-I