

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 5 janvier 2011

N° de pourvoi: 09-67861

Non publié au bulletin

Rejet

M. Lacabarats (président), président

Me Le Prado, SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon le jugement attaqué (tribunal d'instance de Saint Jean-de-Maurienne, 23 avril 2009), rendu en dernier ressort, que M. X..., propriétaire d'un appartement donné à bail aux époux Y..., a délivré à ceux-ci, le 3 janvier 2007, un congé aux fins de reprise personnelle ; que les preneurs ont libéré les lieux le 1er juin 2007, puis, par acte du 22 octobre 2008, ont assigné leur ancien bailleur en réparation du préjudice subi du fait de la non-occupation du logement par le bénéficiaire de la reprise ;

Attendu que les époux Y... font grief au jugement de rejeter leur demande, alors, selon le moyen :

1°/ que, lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux ; que le caractère frauduleux d'un congé motivé par la décision du bailleur de reprendre le logement pour l'habiter lui-même s'induit nécessairement de ce que le logement est demeuré inoccupé par la suite ; qu'en énonçant que le caractère « fallacieux » du congé délivré le 3 janvier 2007 par M. X... aux époux Y... qui ont quitté les lieux le 1er juin 2007 n'était pas établi alors même qu'il résulte des constatations du jugement que M. X... était

demeuré « jusqu'au 1er juin 2008 » dans les locaux situés au premier étage et était allé « vivre dans sa résidence située dans les Pyrénées-Orientales », le tribunal d'instance n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 15- I de loi du 6 juillet 1989, ensemble le principe *fraus omnia corrumpit* ;

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 ; que la réalisation de travaux dans l'appartement jusqu'alors donné à bail ne peut justifier l'absence totale d'occupation des lieux près de deux ans après le départ du locataire ; qu'il résulte des propres constatations du jugement qu'à la suite du congé qui leur avait été délivré le 3 janvier 2007 les époux Y... avaient quitté les lieux le 1er juin 2007 mais, que M. X... était demeuré « jusqu'au 1er juin 2008 » dans les locaux situés au premier étage du même immeuble et qu'il était allé « vivre dans sa résidence située dans les Pyrénées-Orientales » qu'il en résultait que M. X... ne justifiait toujours pas à la date du jugement d'une occupation des locaux situés au rez-de-chaussée ; qu'en décidant néanmoins que les époux Y... devaient être déboutés de leur demande de dommages-intérêts au motif inopérant que des travaux avaient été effectués dans les lieux par M. X..., le tribunal d'instance de Saint-Jean-de-Maurienne n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 1147 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que M. X... avait effectué un certain nombre de travaux dans l'appartement objet de la reprise, le tribunal, qui a retenu souverainement que ces travaux expliquaient qu'il n'avait pu l'habiter immédiatement, a pu en déduire que les époux Y... devaient être déboutés de leur demande de dommages-intérêts ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des époux Y... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq janvier deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par de la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux conseils pour M. et Mme Y... ;

MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief au jugement attaqué d'avoir débouté M. et Mme Y... de leur demande aux fins de voir condamner M. X... au paiement de la somme de 1. 500 € à titre de dommages et intérêts,

Aux motifs qu'« aux termes de l'article 151 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit notamment être justifié par sa décision de reprendre le logement ; que le congé doit indiquer le motif allégué ; qu'en l'espèce, la régularité formelle du congé n'est pas contestée ; qu'il résulte d'un courrier établi par le bailleur le 4 juin 2007 que les locataires ont quitté les lieux le 1er juin 2007 ; qu'il résulte des pièces produites aux débats et plus spécialement des éléments médicaux (certificats du docteur Z... du 11 novembre 2008 et certificats du docteur A... en date du 12 novembre 2008) que Monsieur Robert X... âgé de 79 ans souffre de problèmes de santé (maladie de Parkinson et deux prothèses totales des hanches) qui l'handicapent dans ses déplacements quotidiens et l'empêchent de continuer à vivre au premier étage de la résidence qu'il occupait jusqu'alors dans l'appartement situé au dessus de l'appartement loué à Monsieur Y... et Madame Claudie Y... ; que Monsieur Robert X... démontre en outre au moyen de factures qu'il paie actuellement un abonnement EDF et a effectué un certain nombre de travaux dans l'appartement anciennement loué situé au rez-de-chaussée (pose d'une cuisine, travaux électriques, rénovation complète de l'installation de chauffage), travaux expliquant qu'il n'a pu habiter immédiatement le rez-de-chaussée et qu'il est allé vivre dans sa résidence située dans les Pyrénées Orientales ; que Monsieur Robert X... produit également aux débats un contrat de bail des locaux situés au premier étage en date du 24 mai 2008, au profit de Monsieur B... et Madame C..., occupés par lui-même jusqu'au 1er juin 2008 démontrant que son congé n'était nullement fallacieux ; qu'il convient en conséquence de débouter Monsieur et Madame Y... de leur demande de dommages-intérêts »

Alors d'une part que lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux ; que le caractère frauduleux d'un congé motivé par la décision du bailleur de reprendre le logement pour l'habiter lui-même s'induit nécessairement de ce que le logement est demeuré inoccupé par la suite ; qu'en énonçant que le caractère « fallacieux » du congé délivré le 3 janvier 2007 par M. X... aux époux Y... qui ont quitté les lieux le 1er juin 2007 n'était pas établi alors même qu'il résulte des constatations du jugement que M. X... était demeuré « jusqu'au 1er juin 2008 » dans les locaux situés au premier étage et était allé « vivre dans sa résidence située dans les Pyrénées Orientales », le Tribunal d'instance n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé

l'article 15- I de loi du 6 juillet 1989, ensemble le principe *fraus omnia corrumpit* ;

Alors d'autre part et à titre subsidiaire 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 ; que la réalisation de travaux dans l'appartement jusqu'alors donné à bail ne peut justifier l'absence totale d'occupation des lieux près de deux ans après le départ du locataire ; qu'il résulte des propres constatations du jugement qu'à la suite du congé qui leur avait été délivré le 3 janvier 2007 les époux Y... avaient quitté les lieux le 1er juin 2007 mais, que M. X... était demeuré « jusqu'au 1er juin 2008 » dans les locaux situés au premier étage du même immeuble et qu'il était allé « vivre dans sa résidence située dans les Pyrénées Orientales » qu'il en résultait que M. X... ne justifiait toujours pas à la date du jugement d'une occupation des locaux situés au rez-de-chaussée ; qu'en décidant néanmoins que les époux Y... devaient être déboutés de leur demande de dommages-intérêts au motif inopérant que des travaux avaient été effectués dans les lieux par M. X..., le Tribunal d'instance de SAINT-JEAN-de-MAURIENNE n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 1147 du Code civil.

Décision attaquée : Tribunal d'instance de Saint-Jean-de-Maurienne , du 23 avril 2009