

CIV.3

CF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 novembre 2017

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1180 F-D

Pourvoi n° V 16-20.920

Aide juridictionnelle totale en défense
au profit de M. X....
Admission du bureau d'aide juridictionnelle
près la Cour de cassation
en date du 20 janvier 2017.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

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

Statuant sur le pourvoi formé par le syndicat des copropriétaires du [...] , représenté par son syndic, la société Gestion passion, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...]

contre l'arrêt rendu le 1er mars 2016 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 4), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. Ismaël X..., domicilié [...]

2°/ à Mme Claire B..., domiciliée [...],

défendeurs à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 17 octobre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de Me Brouchet, avocat du syndicat des copropriétaires du [...] , de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de M. X..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 1er mars 2016), que le syndicat des copropriétaires du [...] (le syndicat), propriétaire d'un logement soumis à la loi du 1er septembre 1948 et donné à bail à M. X... et à Mme B..., leur ont délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire, puis les ont assignés, le 13 mars 2013, en acquisition de cette clause ou résiliation judiciaire du bail et en paiement d'un arriéré de loyers et de charges locatives ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt de déclarer partiellement prescrite sa demande en paiement ;

Mais attendu, d'une part, que l'interruption de la prescription résultant d'une demande en justice ne s'étend à une autre demande que lorsque les deux actions poursuivent un seul et même but de sorte que la seconde est virtuellement comprise dans la première ; qu'ayant exactement retenu que la précédente assignation portait sur le régime juridique du bail, sur la validité du congé et sur la fixation d'une indemnité d'occupation mais non sur un rappel de loyer, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que cette assignation n'avait pas interrompu la prescription de l'action en paiement des loyers et charges échus avant le 13 mars 2008 ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant exactement retenu, par un motif non critiqué, que la révision du loyer consécutive à la modification des éléments ayant servi à sa détermination était subordonnée à la notification préalable d'un décompte de surface corrigée, en application de l'article 32 bis de la loi du 1er septembre 1948, et relevé que cette formalité n'avait pas été respectée, la cour d'appel n'était pas tenue de répondre à des conclusions relatives à la classification du logement que ses constatations rendaient inopérantes ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les sommes réclamées dans le commandement de payer n'étaient pas explicites et ne permettaient pas au locataire d'en apprécier l'exactitude, qu'il n'était fait état ni du loyer exigible ni des règlements effectués, que le rappel de loyer n'avait pas donné lieu à la notification d'un nouveau décompte de surface corrigée et qu'une expertise était en cours pour établir les comptes entre les parties, la cour d'appel en a souverainement déduit, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que le défaut de paiement reproché au locataire n'était pas établi et qu'il n'y avait pas lieu de prononcer la résiliation judiciaire du bail ;

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

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt de rejeter la demande de résiliation du bail pour défaut de jouissance paisible des lieux ;

Mais attendu qu'ayant retenu, exactement, que les injures écartées comme insuffisamment établies par un arrêt du 16 décembre 2010 ne pouvaient plus être invoquées et, souverainement, que les faits ultérieurs, n'étaient pas constitutifs d'un trouble de jouissance justifiant la résiliation du bail, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt de le condamner à payer des dommages-intérêts à M. X... ;

Mais attendu que, la cassation n'étant pas prononcée sur les premier, deuxième et troisième moyens, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du [...] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires du [...] et le condamne à payer à la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano la somme 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 vingt-trois novembre deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Brouchet, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires du [...] .

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait déclaré prescrite la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] à l'encontre de M. X... et de Mme B... aux fins de les voir condamnés à lui payer l'arriéré des loyers et charges antérieur au 13 mars 2008 ;

AUX MOTIFS QUE le syndicat des copropriétaires n'est pas fondé à prétendre que la prescription n'a pas pris effet en raison du caractère indéterminé du montant du loyer qui faisait l'objet d'un litige entre les parties, de première part, car le montant du loyer légal applicable à la location litigieuse avait été fixé par arrêt confirmatif du 27 novembre 1987 et qu'ainsi le montant du loyer exigible était parfaitement déterminable, de deuxième part, parce que l'instance judiciaire ayant donné lieu au jugement du 18 décembre 2008, puis à l'arrêt infirmatif du 16 décembre 2010 portait sur le régime applicable à la location, sur la validité du congé donné au locataire et sur la fixation d'une indemnité d'occupation, mais non sur le montant du loyer exigible du locataire, et de troisième part, car il n'est pas prétendu par le syndicat des copropriétaires qu'il ne disposait pas de juillet 2006 au 13 mars 2008 des éléments nécessaires pour réclamer un arriéré de charges à M. X... ; qu'en tout état de cause, le syndicat des copropriétaires produit lui-même un décompte précis des rappels de loyers tenant compte des loyers versés et du montant du loyer révisé du 1er juillet 2006 au 30 juin 2008, ce qui démontre le caractère déterminé de sa créance, fût-elle sujette à contestation ; que l'action en justice engagée le 12 mars 2008 par le syndicat des copropriétaires ayant donné lieu au jugement du 18 décembre 2008, puis à l'arrêt infirmatif du 16 décembre 2010, qui ne portait pas sur une demande en paiement d'arriéré de loyer, comme il a été ci-

devant précisé, n'a pas interrompu la prescription ; qu'il s'ensuit que la prescription n'ayant été interrompue que par l'assignation délivrée le 13 mars 2013 par le syndicat des copropriétaires, la demande en paiement d'arriéré de loyers et de charges est bien prescrite pour la période antérieure au 13 mars 2008 ;

et AUX MOTIFS ADOPTES QUE les réclamations portant sur la période antérieure au 13 mai 2008 soit cinq ans avant la date de la présente assignation du 13 mai 2013 doivent être considérées comme prescrites en vertu de la prescription quinquennale applicable ; qu'il convient de surcroît de constater que l'arrêt de la cour d'appel de Paris en date du 16 décembre 2010 avait déjà débouté le syndicat des copropriétaires de la créance réclamée pour ne pas avoir produit de décompte la justifiant ;

1) ALORS QUE la prescription quinquennale applicable aux actions en paiement de loyers et charges locatives peut être interrompue par une demande en justice, même en référé ; que, pour rejeter le moyen formulé par le syndicat des copropriétaires et tiré de l'effet interruptif de la prescription quinquennale de son assignation délivrée le 13 mars 2008, ayant donné lieu au jugement du 18 décembre 2008 puis à l'arrêt du 16 décembre 2010, la cour d'appel a considéré que cet arrêt ne portait pas sur une demande en paiement d'arriéré de loyer mais sur le régime applicable à la location et sur la validation du congé donné au locataire pour défaut de paiement des loyers mais non sur le montant du loyer exigible du locataire ; que tout en constatant que cette instance avait ainsi pour objet la détermination du régime juridique applicable, ce qui avait nécessairement une incidence sur le calcul et le montant des loyers dus par les locataires à leur bailleur, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations desquelles se déduisait l'effet interruptif de cette assignation délivrée en 2008, au regard des articles 2240, 2241 et de l'ancien 2277 du code civil qu'elle a violés ;

2) ALORS QUE dans ses conclusions d'appel, le syndicat des copropriétaires avait fait valoir, d'une part, qu'il y avait toujours litige sur le montant du loyer et des charges pour la période allant de 2006 à 2014, lequel litige portait également sur le montant de l'indemnité d'occupation suite au nouveau congé délivré à M. X... en 2012, celui-ci ayant refusé avec constance toute réévaluation, pour en déduire que la créance du syndicat des copropriétaires sur les locataires pour la période antérieure au 13 mai 2008 n'était donc pas prescrite et s'était prévalu, d'autre part, de la modification de la situation juridique et donc de la survenance de faits nouveaux apparus postérieurement au prononcé des décisions rendues en 1987 et 2010 et susceptibles d'entraîner une modification du classement du logement en II B et non plus en II C et partant du montant des loyers ; qu'en s'abstenant de répondre à ces moyens pertinents de nature à établir l'absence de prescription quinquennale applicable à sa demande de condamnation de M. X... et de Mme B... au paiement des loyers et charges à compter de 2006, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] de sa demande formée contre M. X... et Mme B... aux fins de résiliation du bail d'habitation pour défaut de paiement des loyers ;

AUX MOTIFS QUE le syndicat des copropriétaires a fait délivrer le 24 mai 2012 à M. X... un commandement visant la clause résolutoire du bail pour obtenir le paiement de la somme de 15.775,20 euros dument ventilée ; mais que, contrairement à ce qui est prétendu par le syndicat des copropriétaires, par jugement du 2 mai 1985, confirmé par arrêt passé en force de chose jugée du 27 novembre 1987, le tribunal d'instance du 5ème arrondissement de Paris, dans le dispositif de sa décision a fixé à la somme de 655,57 euros le montant du loyer légal au 1er juin 1981 du logement loué à M. X..., pour un local en catégorie 2C, ayant une surface corrigée de 88 m² ; que les sommes réclamées à M. X... au titre d'arriéré du loyer révisé ne sont pas explicitées dans le commandement de payer, ce qui ne pouvait lui permettre d'en apprécier l'exactitude, puisqu'il n'y est pas fait état du montant du loyer exigible, ni des sommes versées par M. X... ; qu'il ressort des explications fournies par le syndicat des copropriétaires, que celui-ci pour la période visée dans le commandement de payer ainsi que pour la période postérieure du 1er mai 2012 au 31 décembre 2015, se fonde sur deux rapports de M. A..., l'un de janvier 2010 suivant lequel le logement serait de catégorie 2B, et non 2C, l'autre de mars 2012, calculant la "valeur locative mensuelle" du logement en catégorie 2B ; qu'alors que la catégorie et la surface corrigée du logement ont été fixées par arrêt confirmatif du 27 novembre 1987, passé en force de chose jugée, les éléments ayant servi de base à la détermination du loyer ne peuvent être révisés que selon les modalités définies par

l'article 32 bis de la loi du 1er septembre 1948, soit par la notification à l'autre partie d'un nouveau décompte de surface corrigée, exigence qui n'a pas été respectée en l'espèce ; que, dès lors, le premier juge à juste titre a écarté les rapports de M. A..., qui ont été établis non contradictoirement, sans tenir compte des décisions de justice antérieures, ni des dispositions de l'article 32 bis de la loi du 1er septembre 1948 ;

et AUX MOTIFS ADOPTES QUE le syndicat des copropriétaires fonde sa demande de résiliation de plein droit, et le cas échéant de résiliation judiciaire, sur un commandement de payer adressé le 24 mai 2012 aux locataires pour une somme de 15.775,20 euros correspondant aux loyers indexés depuis le 1er juillet 2006 ; qu'il convient de rappeler que deux décisions judiciaires définitives ont déjà statué dans le présent litige sur la loi applicable et sur le montant du loyer : - celle de la cour d'appel du 16 décembre 2010 infirmant la décision du tribunal d'instance du 5ème arrondissement de Paris, et rappelant que la loi applicable au bail entre les parties était la loi de 1948 dans la catégorie 2C ; - celle de la cour d'appel de Paris en date du 27 novembre 1987 ayant confirmé celle du 2 mai 1985 rendue par le tribunal d'instance du 5ème arrondissement, ayant fixé le loyer à la somme de 655,57 francs ; que les expertises du mois de janvier 2010 et du mois de mars 2012, rédigées de manière non contradictoire par M. A..., expert, ne sauraient contredire les décisions judiciaires précitées ; que compte tenu des dispositions applicables déjà tranchées par les juridictions précitées, le présent tribunal ne saurait reconsidérer les demandes portant sur les mêmes points litigieux ;

1) ALORS QUE le preneur est tenu de deux obligations principales dont celle de payer le prix du bail aux termes convenus ; que, dans ses conclusions d'appel, le syndicat des copropriétaires avait sollicité, d'une part, à titre principal, la résiliation du bail d'habitation conclu avec M. X... et Mme B..., par acquisition des effets de la clause résolutoire et, d'autre part, subsidiairement, le prononcé de la résiliation judiciaire du bail pour défaut de paiement des loyers ; qu'en se fondant exclusivement sur les mentions portées sur le commandement de payer visant la clause résolutoire, pour estimer insuffisante l'information par les débiteurs des sommes effectivement dues et en déduire le rejet de la demande principale, sans rechercher, ainsi qu'il le lui était clairement demandé, subsidiairement, si les locataires ne s'étaient pas abstenus de régler leurs loyers, ce qui était de nature à justifier la résiliation judiciaire du bail d'habitation, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1728 du code civil ;

2) ALORS QUE les expertises même officieuses doivent être examinées par les juges du fond dès lors qu'elles ont été soumises à la libre discussion contradictoire des parties ; qu'en adoptant les motifs du jugement confirmé selon lesquels les expertises de M. A..., produites par le syndicat des copropriétaires, ne pourraient être examinées pour venir contredire des décisions judiciaires antérieures motif pris qu'elles n'auraient pas été rédigées de manière contradictoire, la cour d'appel a méconnu le principe susvisé et violé l'article 16 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] de sa demande formée contre M. X... et Mme B..., aux fins de résiliation du bail d'habitation pour injures et menaces ;

AUX MOTIFS QUE les injures antérieures à 2009 ne pouvaient plus être invoquées en ce qu'elles avaient déjà été alléguées devant la cour lors de l'instance antérieure ayant abouti à l'arrêt du 16 décembre 2010 les ayant écartées comme insuffisamment établies ; que le comportement grossier dont ferait preuve M. X... à l'égard de certains membres du conseil syndical ou de représentants ou salariés du syndic, ne peut s'analyser en des insultes à l'égard du bailleur, comme le prétend le syndicat des copropriétaires, qui constitue une personne morale distincte de ses membres ou du syndic ; que n'était pas spécialement injurieuse l'attitude seulement grossière et virulente démontrée par M. X... à l'égard des membres du conseil syndical laquelle serait justifiée par le contentieux les opposant ;

ALORS QUE des injures proférées par un locataire à l'encontre de son bailleur constituent à elles seules des manquements à son obligation de jouissance paisible des lieux loués de nature à justifier la résiliation judiciaire du bail ; que pour rejeter comme infondé le moyen invoqué par le syndicat des copropriétaires et tiré des injures proférées par M. X... à l'encontre de certains de ses membres, la cour d'appel a considéré que ces membres ne pouvaient être assimilés au bailleur, qualité uniquement revêtue par le syndicat des copropriétaires, personne morale ; qu'en opérant ainsi une distinction artificielle entre le syndicat des copropriétaires et les membres le composant et le représentant nécessairement en sa qualité de bailleur, la cour d'appel a violé l'article 1728 du code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] à verser à M. X... la somme de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral ;

AUX MOTIFS QU'eu égard aux motifs qui précèdent relatifs à la demande de constat de la résiliation du bail ou de résiliation judiciaire du bail, le syndicat des copropriétaires, qui n'a pas craint d'augmenter unilatéralement le montant du loyer sans respecter les modalités prévues à cet effet par la loi du 1er septembre 1948 et sans s'en expliquer auprès des locataires en leur réclamant soudainement un arriéré locatif aux fins de justifier la résiliation du bail n'a pas agi de bonne foi à leur égard ; que le préjudice moral qui en est résulté pour M. X... sera réparé par l'allocation de la somme de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

ALORS QUE la cassation à intervenir des dispositions de l'arrêt ayant débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes contre M. X... de paiement d'un arriéré locatif, de résiliation du bail, notamment judiciaire, entraînera par voie de conséquence la cassation de la disposition de l'arrêt l'ayant condamné à lui payer la somme de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral, par application de l'article 625 du code de procédure civile.