

CIV.3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 20 octobre 2016

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1142 FS-P+B

Pourvoi n° N 15-22.680

Aide juridictionnelle totale en demande  
au profit de M. O....  
Admission du bureau d'aide juridictionnelle  
près la Cour de cassation  
en date du 11 mai 2015.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. H... O..., domicilié [...],

contre l'arrêt rendu le 22 mai 2014 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (11e chambre B), dans le litige l'opposant à M.  
X... D..., domicilié [...],

défendeur à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 20 septembre 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Collomp, conseiller référendaire rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Brenot, MM. Echappé, Parneix, Mmes Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, M. Barbieri, Mme Greff-Bohnert, conseillers, Mmes Corbel, Meano, M. Jariel, Mme Djikpa, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Collomp, conseiller référendaire, les observations de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat de M. O..., l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 521-2, I, du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que, pour les locaux visés par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 22 mai 2014), que M. D... a donné à bail, le 13 juillet 2000, à M. O... un logement situé dans un immeuble qui a fait l'objet, du 17 septembre 2010 au 21 décembre 2011, d'un arrêté de péril visant les façades du bâtiment ; que M. O... a formé opposition au commandement de payer délivré le 12 mars 2012 par M. D... portant notamment sur les loyers échus au cours de cette période ; que M. D... a sollicité reconventionnellement le paiement de l'arriéré de loyers ;

Attendu que, pour condamner M. O... au paiement d'une somme de 3 640,28 euros, l'arrêt retient qu'un arrêté municipal du 17 septembre 2010 a ordonné aux copropriétaires de l'immeuble de mettre fin durablement au péril en réalisant des travaux de réparation, que cet arrêté ne porte que sur les parties communes de l'immeuble et non privatives et n'est pas assorti d'une interdiction d'habiter, qu'il n'apparaît pas que la nature des désordres et des travaux à entreprendre pour y remédier aient pu priver ou interdire à M. O... l'occupation sécurisée de son logement, et que l'article L. 521-2, qui prévoit la suspension du paiement des loyers pendant la durée des travaux ordonnés par arrêté de péril dans le cas où l'état du bâtiment ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, n'a donc pas à recevoir application ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, lorsqu'un arrêté de péril vise des parties communes d'un immeuble en copropriété, la mesure de suspension des loyers prévue par l'article L. 521-2, I, précité s'applique à la totalité des lots comprenant une quote-part dans ces parties communes, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition relative au fait que l'état du bâtiment ne permette pas de garantir la sécurité des occupants qu'elle ne comporte pas, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 mai 2014, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne M. D... 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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Yves et Blaise Capron, avocat aux Conseils, pour M. O....

Le pourvoi fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR condamné M. H... O... à payer à M. X... D... la somme de 3 640 € 28 ;

AUX MOTIFS QU'« il résulte des dispositions de cet arrêté [l'arrêté de péril pris le 17 septembre 2010 par M. le maire de Marseille] qu'il ne porte que sur les parties communes de l'immeuble, et non privatives, qu'il n'est pas assorti d'une interdiction d'habiter » (cf. arrêt attaqué, p. 4, motifs de la décision, 4e alinéa) ; « qu'« il n'apparaît pas plus de ces dispositions que la nature des désordres et des travaux à entreprendre pour y remédier, relatifs aux façades de l'immeuble, aient pu priver ou interdire à H... O... l'occupation sécurisée de son logement » (cf. arrêt attaqué, p. 4, motifs de la décision, 5e alinéa) ; que « l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit la suspension du paiement des loyers pendant la durée des travaux ordonnés par arrêté de péril dans le cas où l'état du bâtiment ne permet pas de garantir la sécurité des occupants n'a donc pas à recevoir application en l'espèce » (cf. arrêt attaqué, p. 4, motifs de la décision, 6e alinéa) ; que « l'article L. 521-2, I, alinéa 2, n'est pas applicable en l'espèce aux motifs que l'arrêté de péril du 17 septembre 2010, qui ne porte que sur les parties communes de l'immeuble, et non privatives, n'est pas assorti d'une interdiction d'habiter » (cf. jugement entrepris, p. 2, motivation, 4e alinéa) ;

. ALORS QUE ni l'article L. 521-2, § I, alinéa 2, du code de la construction et de l'habitation, ni l'article L. 521-2, § I, alinéa 3, du même code ne subordonnent la dispense de l'obligation de payer le loyer qu'ils prévoient soit à la condition que l'état de l'immeuble visé par l'arrêté de péril menace la sécurité du locataire ou que le locataire ne puisse plus occuper le logement qui lui est donné à bail, soit encore à la condition que l'arrêté de péril prévoie une interdiction d'habiter ; qu'en décidant le contraire, ce qui l'a conduit à condamner M. H... O... à payer à M. X... D... une somme de 3 640 € 28, la cour d'appel, qui ajoute à la loi une condition qui n'y figure pas, a violé l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation.