CIV. 3

ND

COUR DE CASSATION
_____

Arrêt du 16 avril 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 247 F-D

Pourvoi n° R 25-10.188

Aide juridictionnelle totale en demande
au profit de Mme [W] [F].
Admission du bureau d'aide juridictionnelle
près la Cour de cassation
en date du 7 novembre 2024.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 AVRIL 2026

Mme [W] [F], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° R 25-10.188 contre l'arrêt rendu le 9 juillet 2024 par la cour d'appel d'Orléans (chambre des urgences), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [C] [P], veuve [R], domiciliée [Adresse 2],

2°/ à Mme [M] [R], domiciliée [Adresse 3],

3°/ à M. [Z] [R], domicilié [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Pic, conseillère, les observations de Me Descorps-Declère, avocat de Mme [F], de la SAS Zribi et Texier, avocat de Mme [P], veuve [R], de Mme [R] et de M. [R], après débats en l'audience publique du 3 mars 2026 où étaient présentes Mme Teiller, présidente, Mme Pic, conseillère rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, et Mme Letourneur, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des présidente et conseillères précitées, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Orléans, 9 juillet 2024), Mme [C] [R] et [K] [R], propriétaires d'un appartement donné à bail à Mme [F] (la locataire), ont assigné celle-ci en résiliation judiciaire du bail, expulsion et condamnation au paiement d'un solde locatif et d'une indemnité d'occupation.

2. Soutenant que les bailleurs avaient manqué à leur obligation de délivrance d'un logement décent, ce qui avait justifié la suspension du versement de l'allocation de logement, la locataire a invoqué une exception d'inexécution et a demandé, à titre reconventionnel, la restitution d'une partie des loyers versés ainsi que l'indemnisation de son préjudice de jouissance.

3. [K] [R] est décédé en cours d'instance et ses héritiers, Mme [M] [R] et M. [Z] [R] ont repris l'instance.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses première à quatrième branches et en sa sixième branche, et sur le second moyen

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen, pris en sa cinquième branche

Enoncé du moyen

5. La locataire fait grief à l'arrêt de prononcer la résiliation judiciaire du bail, d'autoriser son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, de la condamner au paiement d'une certaine somme au titre de l'arriéré de loyer et de charges arrêté au 31 mars 2024 et d'une certaine somme à titre d'indemnité d'occupation, alors « que pour ouvrir droit à une aide personnelle au logement, le logement doit répondre à des exigences de décence définies en application des deux premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; que l'allocation de logement est versée, sur sa demande, au bailleur ; qu'elle ne peut l'être que si le logement répond aux exigences prévues aux articles L. 822-9 et L. 822-10 du code de la construction et de l'habitation ; que lorsque l'organisme payeur constate que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de décent, il conserve l'allocation de logement jusqu'à sa mise en conformité dans un délai au cours duquel le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir la résiliation du bail ; qu'à défaut de mise en conformité, le montant de l'allocation de

logement n'est pas récupéré par le propriétaire, lequel ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservé ; que le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ; qu'ainsi, lorsque l'organisme payeur fait application de la procédure de conservation des allocations de logement pour non-décence du logement, laquelle relève, en cas de recours, de la compétence du juge administratif en application de l'article L. 825-1 du code de la construction et de l'habitation, le propriétaire ne peut exiger du locataire que le paiement du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement ; qu'en prononçant la résiliation judiciaire du bail et en condamnant Madame [F] à payer à Mmes [C] [P] veuve [R] et [M] [R] et M. [Z] [R] la somme de 14 653 € au titre de l'arriéré de loyer et de charges en y comprenant la part de loyer correspondant au montant de l'allocation de logement, la cour d'appel a violé les articles L. 822-9, L. 842-1, L. 843-1 et L. 843-2 du code de la construction et de l'habitation et 7, a), de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

6. Mmes [C] et [M] [R] et M. [Z] [R] (les bailleurs) contestent la recevabilité du moyen. Ils soutiennent que le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit.

7. Cependant, le moyen, qui ne se réfère à aucune considération de fait qui ne résulterait pas des énonciations des juges du fond, est de pur droit.

8. Le moyen est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation :

9. Selon ce texte, lorsque l'organisme payeur des allocations de logement, ou un organisme dûment habilité par lui, constate que le logement ne satisfait pas aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 822-9, il conserve l'allocation de logement pendant un délai maximal, fixé par voie réglementaire, au cours duquel le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement.

10. Pour condamner la locataire au paiement d'un arriéré locatif arrêté au 31 mars 2024, l'arrêt retient qu'il est établi que la caisse d'allocations familiales a cessé de verser aux bailleurs la somme de 435 euros au titre de l'allocation de logement de Mme [F] suite à une visite du logement et à un constat d'indécence, non contradictoire, que les bailleurs n'ont donc encaissé depuis le mois de mai 2022 aucun loyer, fixé à la somme mensuelle de 600 euros incluant la provision sur charges de 125 euros, de sorte que la locataire se trouve redevable envers eux de la somme de 1 155 euros pour la période courant d'octobre 2021 à avril 2022, puis de 600 euros par mois depuis lors.

11. En statuant ainsi, alors qu'il lui revenait de déduire de la somme réclamée par les bailleurs celle correspondant au montant des allocations de logement, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

12. La cassation du chef de dispositif condamnant Mme [F] au paiement d'une certaine somme au titre de l'arriéré de loyer et de charges arrêté au 31 mars 2024 n'emporte pas celle des chefs de dispositif de l'arrêt prononçant la résiliation du bail, autorisant l'expulsion et condamnant la locataire au paiement d'une indemnité d'occupation d'un certain montant à compter du 1er avril 2024 jusqu'à la libération des lieux qui sont justifiés par d'autres dispositions de l'arrêt non remises en cause.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne Mme [W] [F] à payer à Mme [C] [P] veuve [R], Mme [M] [R] et M. [Z] [R] la somme de 14 653 euros au titre de l'arriéré de loyer et de charges, comptes arrêtés au 31 mars 2024, et en ce qu'il statue sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 9 juillet 2024, entre les parties, par la cour d'appel d'Orléans ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bourges ;

Condamne Mmes [C] et [M] [R] et M. [R] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum Mmes [C] et [M] [R] et M. [R] à payer à Maître Descorps-Declère la somme 3 000 euros ;

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 publiquement le seize avril deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.