

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du jeudi 5 octobre 2017
N° de pourvoi: 16-19614**
Non publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président
SCP Gadiou et Chevallier, SCP Gatineau et Fattaccini, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon les arrêts attaqués (Paris, 4 février 2016 et 12 mai 2016), que Mme X..., qui avait donné à bail à M. et Mme Y... des locaux à usage d'habitation, leur a délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée dans le bail, auquel les locataires ont fait opposition, en sollicitant la condamnation de la bailleuse à effectuer des travaux et l'autorisation de consigner les loyers ;

Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt de les condamner à payer une certaine somme au titre des loyers, avec intérêts au taux légal courant à des dates différentes sur la même somme ;

Mais attendu, en premier lieu, qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que M. et Mme Y... se plaignaient de l'existence de désordres affectant les lieux loués, leur interdisant une jouissance paisible, et avaient d'autorité interrompu tout règlement de loyers, sans solliciter l'autorisation judiciaire afin de les consigner, se faisant ainsi justice à elle-même, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a souverainement déduit que M. et Mme Y... ne pouvaient opposer au bailleur l'exception d'inexécution ;

Attendu, en deuxième lieu, que, M. et Mme Y... n'ayant pas invoqué dans leurs conclusions d'appel que la somme sur laquelle il était demandé de faire courir les intérêts au taux légal était erronée, le moyen est nouveau et mélangé de fait et de droit ;

Attendu, en troisième lieu, que la dernière branche, qui critique en réalité une contradiction entre deux chefs du dispositif, susceptible de donner lieu, en application de l'article 461 du code de procédure civile, à une requête en interprétation, ne donne pas ouverture à cassation ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme Y... et les condamne à payer à Mme X... la somme globale 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 cinq octobre deux mille dix-sept.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Monsieur et Madame Y... à verser à Madame X... la somme de 165 287,21 € au titre de leur arriéré locatif arrêté au 30 septembre 2015, avec intérêts au taux légal sur la somme de 23 483,96 € à compter du 20 novembre 2013, date du commandement de payer, sur la somme de 61 209,08 € à compter du 6 mai 2014 et sur le surplus à compter de la signification des conclusions ;

AUX MOTIFS QUE Monsieur et Madame Y... poursuivent l'infirmité du jugement déféré en ce qu'ils ont été condamnés à verser à Madame Claude X... la somme de 61 209,08 €, faisant valoir que le non-paiement de leurs loyers résulte non pas d'une impossibilité de les régler, mais de l'existence de désordres affectant les lieux loués qui leur interdisent une

pleine jouissance paisible ; que pour autant, il est important de souligner qu'en l'espèce, Monsieur et Madame Yves Y... ont, d'autorité, interrompu tout règlement de loyers, sans solliciter la moindre autorisation judiciaire afin de les consigner, se faisant ainsi justice à eux-mêmes ; qu'ils n'ont même pas cru devoir payer leurs charges ; que dans ces conditions, le jugement déféré ne peut qu'être confirmé sur le principe de leur condamnation à paiement envers leur bailleuse, mais réformé sur le montant de celle-ci, compte tenu de l'actualisation en cause d'appel ; que statuant à nouveau, Monsieur et Madame Yves Y... doivent être solidairement condamnés à verser à Madame Claude X... le somme de 165 287,21 € au titre des loyers dus au 30 septembre 2015, avec intérêts au taux légal sur la somme de 23 483,96 € à compter du 20 novembre 2013, date du commandement de payer, sur la somme de 61 209,08 € à compter du 6 mai 2014 et sur le surplus à compter de la signification des conclusions, et ce sans préjuger des dommages-intérêts qui pourront leur être éventuellement alloués au vu des conclusions du rapport d'expertise ;

1/ ALORS QU'en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si les locataires pouvaient se prévaloir de l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement des loyers demandés par la bailleuse, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1741 du Code civil et de l'article 1134 du même code dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2/ ALORS QU'en se bornant à adopter le motif du jugement selon lequel « les époux Y... ne pouvaient retenir les loyers sans autorisation judiciaire, l'exception d'inexécution qu'ils invoquent n'étant pas démontrée ou chiffrée à ce jour », sans examiner les éléments nouveaux expressément invoqués par les preneurs pour justifier de la mise à disposition par la propriétaire d'un logement non décent, qui est rapidement devenu inhabitable (notamment les constats d'huissier des 26 novembre 2013 et 23 janvier 2015, le constat de l'inspecteur de salubrité des services techniques de l'habitat de la Mairie de Paris du 5 mars 2015), la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

3/ ALORS QUE la Cour d'appel a constaté que le commandement visant la clause résolutoire en date du 20 novembre 2013 était relatif à un arriéré de loyers de 23 248,38 € ; qu'en faisant courir les intérêts légaux à compter de cette dernière date sur la somme de 23 483,96 €, la Cour d'appel a violé l'article 1153 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

4/ ALORS QUE la somme de 61 209,08 €, sur laquelle la Cour d'appel fait courir les intérêts légaux à compter du 6 mai 2014 intégrait déjà celle visée dans le commandement de payer du 20 novembre 2013 ; qu'en décidant néanmoins que les époux Y... étaient tenus des intérêts légaux à compter du 20 novembre 2013 sur la somme de 23 483,96 € et à compter du 6 mai 2014 sur celle de 61 209,08 €, la Cour d'appel a violé l'article 1153 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.

ECLI:FR:CCASS:2017:C300999

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 4 février 2016