

Cour de cassation chambre civile 3 du 13 juillet 2011 pourvoi: 10-22959

Sur le premier moyen :

Vu l'article 4 p de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 24 septembre 2009), rendu en matière de référé, que Mme X..., propriétaire d'un local d'habitation donné à bail à M. Y..., a notifié le 13 décembre 2007 à ce dernier un commandement de payer des loyers et des charges, puis l'a assigné pour voir constater la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire et le voir condamner au paiement des sommes dues ;

Attendu que la cour d'appel, accueillant la demande, a condamné M. Y... à payer, conformément aux clauses contractuelles, une somme incluant des frais de relance ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les dispositions de l'article 4, paragraphe p de la loi du 6 juillet 1989, introduites par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, selon lesquelles est réputée non écrite toute clause d'un bail d'habitation qui fait supporter au locataire, notamment, des frais de relance, s'appliquent immédiatement aux baux en cours et que les frais de relance exposés postérieurement à l'entrée en vigueur de cette loi ne peuvent être mis à la charge du locataire, la cour d'appel, qui n'a pas recherché à quelle date les frais de relance litigieux avaient été engagés, n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné M. Y... à payer une somme au titre des frais de relance, l'arrêt rendu le 24 septembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Mme X... aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne Mme X... à payer à la SCP Richard la somme de 2 000 euros ; rejette la demande de Mme X... ;

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 par le président en son audience publique du treize juillet deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Richard, avocat aux Conseils pour M. Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, statuant en matière de référé, d'avoir condamné Monsieur Mohamed Y... à payer à Madame Henriette Z... épouse X..., à titre de provision, la somme de 805,54 euros, à valoir sur sa dette locative arrêtée au 27 mai 2009, puis d'avoir constaté la résiliation de plein droit du bail par le jeu de la clause résolutoire au 14 février 2008 et d'avoir ordonné l'expulsion de Monsieur Y... de l'appartement situé ..., ainsi que celle de tous occupants de son chef ;

AUX MOTIFS QUE, s'agissant des frais de relance, en l'absence de toute disposition légale d'ordre public, il convient de faire application des clauses contractuelles qui disposent que ceux-ci seront réglés par le preneur à bail ;

ALORS QUE l'article 84 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, modifiant l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et réputant non écrite toute clause qui fait supporter au locataire des frais de relance, est d'application immédiate et s'applique en conséquence aux baux en cours, pour les événements postérieurs à la date de sa promulgation,

intervenue le 16 juillet 2006 ; qu'en mettant les frais de relance à la charge de Monsieur Y..., en application d'une disposition du contrat de bail, sans rechercher si ces frais avaient été engagés avant ou après l'entrée en vigueur de ladite modification, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, statuant en matière de référé, d'avoir constaté la résolution de plein droit, au 14 février 2008 et par le jeu de la clause résolutoire, du contrat de bail conclu entre Madame Henriette X... et Monsieur Mohamed Y..., puis d'avoir ordonné l'expulsion de celui-ci de l'appartement situé ..., ainsi que celle de tous occupants de son chef ;

AUX MOTIFS QU'il convient de constater que les causes du commandement de payer délivré le 13 décembre 2007 n'ont pas été régularisées dans le délai imparti ; que dans ces conditions, la clause résolutoire a joué au 14 février 2008 ; que s'agissant des délais de paiement sollicités au titre de l'article 1244-1 du Code civil, susceptibles de suspendre les effets de la clause résolutoire, il y a lieu de relever que Monsieur Y... ne justifie pas de sa situation financière, ni de difficultés qu'il rencontre au plan pécuniaire depuis plusieurs années ; qu'il a partiellement respecté l'échéancier prévu par l'ordonnance entreprise pour apurer la dette locative arrêtée au 21 octobre 2008 et demeurerait redevable d'un solde débiteur de 808,54 euros au 27 mai 2009 ; que dès lors, il n'y a pas lieu d'accorder à Monsieur Y... de délais de paiement ; que la résiliation du bail sera donc constatée et l'expulsion de Monsieur Y... ordonnée ;

ALORS QUE le juge doit apprécier, au regard du comportement du locataire, s'il y a lieu de constater la résiliation du bail sur le fondement de la clause résolutoire ; qu'en décidant néanmoins que les causes du commandement de payer délivré le 13 décembre 2007 n'ayant pas été régularisées dans le délai imparti, « dans ces conditions, la clause résolutoire a joué au 14 février 2008 », la Cour d'appel, qui a considéré qu'elle ne disposait d'aucun pouvoir d'appréciation, a violé l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 24 septembre 2009