

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 17 juillet 1992

N° de pourvoi: 90-18810

Publié au bulletin

Rejet.

Président :M. Senselme, président

Rapporteur :M. Chollet, conseiller rapporteur

Avocat général :M. Marcelli, avocat général

Avocats :M. Blanc, la SCP Waquet, Farge et Hazan., avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 juin 1990), que M. de X..., propriétaire d'un appartement donné en location aux époux Y..., leur a fait commandement de payer des loyers, par actes des 25 mars 1988 et 25 avril 1988 visant la clause résolutoire prévue au bail ;

Attendu que M. de X... fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande en constatation de la résiliation du bail, alors, selon le moyen, d'une part, que la cour d'appel a relevé d'office le moyen pris de ce que la mauvaise foi du bailleur lui interdisait d'invoquer la clause résolutoire (violation de l'article 16, alinéa 3, du nouveau Code de procédure civile) ; d'autre part, que le juge, saisi par le locataire, à peine de forclusion, avant l'expiration d'un délai d'un mois après un commandement de payer, peut suspendre les effets de la clause résolutoire ; que la cour d'appel, qui a constaté que les locataires n'avaient pas saisi le juge dans ce délai, ne pouvait que constater la résiliation, irrévocablement acquise, du bail, les locataires étant forclos pour invoquer notamment la mauvaise foi du bailleur

(violation de l'article 25 de la loi du 22 juin 1982) ;

Mais attendu que la cour d'appel, qui n'a ni violé le principe de la contradiction en retenant les manquements invoqués par les locataires, ni suspendu les effets de la clause résolutoire, a légalement justifié sa décision en retenant souverainement l'absence de bonne foi du bailleur, qui s'était abstenu délibérément de délivrer les quittances correspondant à l'apurement définitif de chaque terme de loyer, occasionnant ainsi directement les retards de paiement des locataires, privés de la possibilité de récupérer des allocations logement ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Publication : Bulletin 1992 III N°254 p. 156

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 19 juin 1990

Titrages et résumés : BAIL A LOYER (loi du 22 juin 1982) - Résiliation - Clause résolutoire - Bonne foi du bailleur - Absence - Délai de forclusion visant la suspension des effets de la clause résolutoire - Application (non) Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, appréciant souverainement l'absence de bonne foi du bailleur, qui pouvait être invoquée par le locataire d'un local à usage d'habitation indépendamment du délai de forclusion prévu par l'article 25, alinéa 2, de la loi du 22 juin 1982 visant la suspension des effets de la clause résolutoire, déboute ce bailleur de sa demande en constatation de la résiliation du bail.

BAIL (règles générales) - Résiliation - Clause résolutoire - Caractère obligatoire - Bonne foi du bailleur - Appréciation souveraine BAIL A LOYER (loi du 22 juin 1982) - Résiliation - Clause résolutoire - Bonne foi du bailleur - Appréciation souveraine BAIL (règles générales) - Résiliation - Clause résolutoire - Bonne foi du bailleur - Absence - Délai de forclusion visant la suspension des effets de la clause résolutoire - Application (non)

Précédents jurisprudentiels : A RAPPROCHER : Chambre civile 3, 1984-06-06 , Bulletin 1984, III, n°111, p. 88 (rejet), et l'arrêt cité ; Chambre civile 3, 1988-12-21 , Bulletin 1988, III, n°185, p. 100 (cassation).

Textes appliqués :

· Loi 82-526 1982-06-22 art. 25 al. 2