Image not found or type unknown

Prise en compte de faits postérieurs à l'expulsion dans le cadre de la résiliation d'un bail

publié le **26/09/2014**, vu **3161 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Cour de cassation, civile 3ème, 9 juillet 2014, pourvoi n° 13-14.802, FS-P+B+I

Selon une jurisprudence classique, les juges du fond apprécient souverainement la gravité des faits allégués en matière de résiliation judiciaire (à titre d'illustrations : civile 3ème, 27 octobre 2010, n° 09-11.160; 17 oct. 2012, n° 11-22.920).

Toutefois, l'article 455 du code de procédure civile pose une limite à l'appréciation souveraine des juges du fond, tenus de motiver leurs décisions et son pouvoir est tempéré par l'obligation qui lui est faite de motiver sa décision notamment, de répondre à l'ensemble des prétentions des parties au litige.

En l'espèce, le tribunal d'instance avait fait droit à la demande de résiliation du bail par le bailleur ainsi qu'à sa demande d'expulsion d'une locataire et tous les occupants de son chef à raison de l'agression du gardien, tant par elle-même que par ses enfants et son compagnon.

Ce jugement a été infirmé en appel au motif que cette agression a constitué un acte isolé jusqu'à l'expulsion et que, si les enfants de la locataire se sont rendus coupables d'autres méfaits, ceux-ci ont été commis dans des immeubles relativement éloignés.

Une nouvelle agression a été perpétrée à l'encontre d'une tierce personne par les enfants de la locataire expulsée, trois semaines après son expulsion lorsqu'elle était venue récupérer des effets personnels.

Par son arrêt de censure, la Cour de cassation reproche aux juges d'appel de ne pas s'être prononcés sur la gravité des faits de cette nouvelle agression.

Les juges du fond auraient dû rechercher, comme il leur était demandé par le bailleur, si les actes du preneur et de ses proches constituaient un manquement à son obligation de jouissance paisible du bien loué, et justifiait la résiliation du bail.

Le cas d'ouverture à cassation retenu est technique : il s'agit d'un défaut de réponse à conclusion.

Ainsi, la position de la Cour de cassation ne permet guère d'anticiper la solution qui sera retenue par la cour d'appel de renvoi, qui appréciera souverainement la gravité des faits reprochés.

Il reviendra aux juges du fond de cette cour de rechercher si la répétition, par le locataire, de faits de même nature que ceux dénoncés dans l'assignation ne rend pas impossible le maintien des liens contractuels.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés