

**COUR DE CASSATION
CHAMBRE CIVILE 3**

N° de pourvoi : 96-20576

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Président : M. Beauvois

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Rapporteur : M. Toitot

Avocat général : M. Launay.

Rejet

Avocats : la SCP Boré et Xavier, la SCP Monod

Audience publique du 7 octobre 1998

Publié au bulletin

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 27 juin 1996), que les époux X, propriétaires d'un appartement situé à Nouméa donné à bail à M. Y, lui ont délivré un congé, aux fins de reprise personnelle, qui a été déclaré valable par décision du 16 décembre 1993 ; que M. Y a assigné ses anciens bailleurs en condamnation au paiement d'une indemnité pour non-occupation des lieux après la reprise, en application de l'article 1er du décret du 29 avril 1942 ;

Attendu que les époux X font grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen,

1° que l'indemnité est due par le propriétaire qui, ayant exercé le droit de reprise, n'a pas occupé ou fait occuper l'immeuble dans un délai de deux mois à compter du départ du locataire, sauf cas de force majeure ; qu'en l'espèce, au lieu de se cantonner à la seule vérification légalement prévue, la cour d'appel a cru devoir porter une appréciation sur l'exercice du droit de reprise et a par conséquent excédé les pouvoirs qu'elle tenait de l'article 1er, 1°, alinéa 2, du décret du 29 avril 1942, publié au journal officiel de la Nouvelle-Calédonie du 11 mai 1942 ;

2° que le droit de reprise exercé par les consorts X avait été validé judiciairement par un précédent arrêt du 16 décembre 1993, revêtu de l'autorité de la chose jugée ; qu'en se livrant à une nouvelle appréciation de la validité du droit de reprise, la cour d'appel a, par ailleurs, méconnu l'autorité de chose jugée attachée à sa précédente décision et violé par refus d'application l'article 1351 du Code civil ;

3° que l'obligation d'occuper effectivement les lieux, objet de la reprise, ne naît que postérieurement à la libération effective des lieux par le locataire ; qu'en faisant ainsi remonter l'obligation d'occuper les lieux, en exécution du droit de reprise, au lendemain du congé, la cour d'appel a violé à nouveau l'article 1er, 1°, alinéa 2, du décret du 29 avril 1942 ;

4° que la cour d'appel n'a pas répondu au moyen des conclusions d'appel déposées dans l'intérêt des consorts X, selon lequel la force majeure était constituée par l'obligation où ils s'étaient trouvés d'acheter une villa pour y loger leur fils, bénéficiaire de la reprise, par suite du retard apporté à la libération de l'appartement litigieux par le locataire et a donc violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

5° que de surcroît, l'inexécution de ses obligations par le locataire constitue celui-ci de mauvaise foi et autorise le propriétaire à exercer le droit de reprise sans aucune condition, notamment d'occupation personnelle des lieux ; que les consorts X alléguaient à l'encontre du locataire deux manquements tirés d'un défaut d'occupation personnelle des lieux et d'une sous-location illégale à sa sœur ; qu'en ne recherchant pas, ainsi qu'elle y était invitée, si les manquements du locataire à ses obligations contractuelles, relevés par les propres écritures d'appel de celui-ci dans l'instance antérieure à la validation de congé, étaient de nature à caractériser la mauvaise foi du preneur et, par suite, les dispensaient de toute occupation personnelle des lieux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2 du décret du 29 avril 1942 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que l'appartement avait été vendu avant la décision ayant déclaré valable le congé reprise, la cour d'appel qui n'était pas tenue de répondre à un simple argument ni de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a légalement justifié sa décision de ce chef en retenant souverainement, sans excéder ses pouvoirs ni violer l'autorité de la chose jugée, que la fraude au droit de reprise était caractérisée ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel n'ayant pas fait remonter l'obligation d'occuper les lieux, au lendemain du congé, le moyen manque en fait de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Publication : Bulletin 1998 III N° 193 p. 128

Décision attaquée : Cour d'appel de Nouméa, 1996-06-27

Titrages et résumés : DEPARTEMENTS ET TERRITOIRES D'OUTRE-MER (y compris les collectivités territoriales) - Territoires - Nouvelle-Calédonie - Bail à loyer (décret du 29 avril 1942) - Reprise - Fraude - Appréciation souveraine.

Justifie légalement sa décision condamnant les anciens bailleurs à payer au preneur, sur le fondement de l'article 1er du décret du 29 avril 1942 applicable en Nouvelle-Calédonie, une indemnité pour non-occupation des lieux après la reprise, la cour d'appel qui, ayant constaté que l'appartement avait été vendu avant la décision ayant déclaré valable le congé reprise, retient souverainement que la fraude au droit de reprise était caractérisée.

DEPARTEMENTS ET TERRITOIRES D'OUTRE-MER (y compris les collectivités territoriales) - Territoires - Nouvelle-Calédonie - Bail à loyer (décret du 29 avril 1942) - Reprise - Reprise frauduleuse - Responsabilité du bailleur

Décrets cités : Décret 1942-04-29 art. 1.