

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 20 mai 2014
N° de pourvoi: 13-13901**
Non publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président
SCP Fabiani et Luc-Thaler, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à M. X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Elience groupe Elience ;

Attendu que, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Toulouse, 14 juin 2012), qu'au terme de la location à usage d'habitation consentie le 12 juin 2009 par M. Y..., bailleur, représenté par son mandataire la société Elience, à M. X..., locataire, un état des lieux de sortie contradictoire a été établi le 23 décembre 2010 ; que le mandataire du bailleur ayant retenu l'intégralité du dépôt de garantie et sollicité la prise en charge d'une partie des travaux de peinture, le locataire a saisi la juridiction de proximité d'une demande de restitution de la somme déposée en garantie lors de la signature du contrat ;

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche :
Vu les articles 1315, alinéa 2, et 1341 du code civil ;

Attendu que pour débouter le locataire de cette demande, le jugement retient que le bien était à l'état neuf, que l'appartement était parfaitement viable et habitable, que durant son occupation le locataire n'a jamais émis la moindre réserve ou protestation, que par contre, à sa sortie, les peintures étaient jaunies, sans que cela soit imputable à une qualité de peinture défectueuse, que les photographies produites par M. X... doivent être écartées car elles n'ont pas été prises par un officier ministériel tel qu'un huissier de justice et qu'il en va de même de « l'état des lieux » constitué par M. X... et des attestations établies ;

Qu'en statuant ainsi alors que la preuve d'un fait juridique peut être établie par tout moyen, le juge de proximité a violé les textes susvisés ;

Et sur le moyen unique, pris en sa troisième branche :

Vu les articles 1730, 1732 du code civil et 7 c) de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que pour débouter le locataire de sa demande, le jugement retient que le bien était à l'état neuf lors de l'entrée dans les lieux ; que l'appartement remis au locataire était parfaitement viable et habitable ; que durant son occupation il n'a jamais émis la moindre réserve ou protestation ; que par contre, à sa sortie, les peintures étaient jaunies, sans que cela soit imputable à une qualité de peinture défectueuse, qu'en conséquence, M. X... n'a pas entretenu le logement en bon père de famille ;

Qu'en statuant ainsi alors que le preneur n'est tenu qu'aux réparations locatives rendues nécessaires par les dégradations intervenues pendant la location, la juridiction de proximité, qui n'a pas caractérisé que le jaunissement des peintures ait été dû à un usage anormal ou illicite de la chose louée, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 14 juin 2012, entre les parties, par la juridiction de proximité de Toulouse ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant la juridiction de proximité de Muret ;

Condamne M. Y...aux dépens ;

Vu les articles 37 de la loi du 10 juillet 1991et 700 du code de procédure civile, condamne M. Y...à payer la somme de 2 000 euros à la SCP Potier de la Varde et Buk-Lament ;

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 du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt mai deux mille quatorze, signé par M. Terrier, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils, pour M. X...

M. X... fait grief au jugement attaqué de l'avoir débouté de sa demande en restitution du dépôt de garantie et de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE le bailleur a été mis en cause le 30 décembre 2011 ; que le bien était à l'état neuf en dépit de quelques imperfections mineures et de trois réserves ; que l'appartement remis à M. X... était parfaitement viable et habitable ; que durant son occupation il n'a jamais émis la moindre réserve ou protestation ; qu'à la sortie par contre les peintures étaient jaunies, sans que cela soit imputable à une qualité de peinture défectueuse ; qu'en conséquence, M. X... n'a pas entretenu le logement en bon père de famille ; qu'il est de jurisprudence constante que le bailleur n'est pas tenu de produire une facture des travaux de réfection réalisés mais qu'un simple devis de travaux à faire suffit ; que l'assurance détérioration immobilière souscrite par le bailleur ne lui a permis d'obtenir qu'une indemnisation partielle, réglée en avril 2011 à hauteur de 325, 66 euros compte tenu des exclusions de garantie ; que les photographies produites par M. X... doivent être écartées car n'ayant pas été prises par un officier ministériel tel qu'un huissier de Justice ; qu'il en va de même de « l'Etat des lieux » constitué par M. X... et des attestations établies de Mme Josiane Brunel ; que compte tenu du fait que le cumul du dépôt de garantie et de l'indemnité d'assurance perçue par le propriétaire n'a pas couvert l'intégralité du coût des travaux (devis de 1 746, 83 euros), le solde du compte de M. X... présente un solde débiteur de 1 073, 83 euros, de telle sorte que le solde créditeur de charges à hauteur de 95, 93 euros ne peut lui être restitué ; que par contre M. X... a reçu un chèque de 77 euros correspondant au dépôt de garantie pour la télécommande d'ouverture du portail d'accès à la résidence ;

1°) ALORS QUE M. X... faisait valoir, dans ses conclusions devant la juridiction de proximité (p. 5, § 5, 6, 9, 10) que les peintures blanches mates sur les murs et les plafonds n'avaient pas été posées dans les règles de l'art, et que du fait de leur très mauvaise qualité, elles avaient jauni en moins de deux années, que ce jaunissement relevait du choix de matériaux de mauvaise qualité, impropres à leur destination ; qu'en se bornant à énoncer que les peintures étaient jaunies sans que cela soit imputable à une qualité de peinture défectueuse, la juridiction n'a pas répondu aux conclusions de M. X... et a ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE la preuve est libre en matière de faits juridiques ; qu'en énonçant, pour rejeter sa demande en restitution du dépôt de garantie et considérer qu'il n'avait pas entretenu le logement en bon père de famille, que les photographies qu'il produisait aux débats devaient être écartées comme n'ayant pas été prises par un officier ministériel, la juridiction de proximité a méconnu la règle de la liberté de la preuve et ainsi violé les articles 1315 alinéa 2 et 1341 du code civil ;

3°) ALORS QUE si le preneur est tenu des dégradations intervenues pendant la location ainsi que des réparations locatives, cette obligation ne s'étend pas à la remise à neuf des papiers, peintures et revêtements de sols atteints par la vétusté ; que la juridiction de proximité, pour mettre à la charge du locataire sortant l'intégralité des frais de travaux de réfection et le débouter par voie de conséquence de sa demande en restitution du dépôt de garantie, a relevé qu'il résultait de l'état des lieux de sortie que les peintures étaient jaunies, a ainsi mis à la charge de ce dernier les frais de remise à neuf des peintures et donc violé les articles 1730, 1732 et l'article 7 c) de la loi du 6 juillet 1989 ;

4°) ALORS QUE M. X... faisait valoir dans ses conclusions (p. 9 § 7 et 9), que, dès sa sortie des lieux, la société Elience avait reloué, en l'état et au même prix, le logement à Mlle Z... qui l'occupait depuis février 2011 ; qu'en condamnant néanmoins M. X... à prendre en charge des frais au titre de la réfection de l'appartement pour une somme de 1 500, 85 euros sans répondre au moyen précité lequel était pourtant de nature à exonérer le preneur du paiement de toute somme à ce titre, la juridiction de proximité a violé l'article 455 du code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300661

Analyse

Décision attaquée : Juridiction de proximité de Toulouse , du 14 juin 2012