

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 3 juillet 2012
N° de pourvoi: 11-19417**
Non publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président
SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Boulogne-sur-Mer, 15 mars 2011), rendu en dernier ressort, que Mme X..., locataire d'un logement appartenant à la société Habitat du Littoral, a saisi la juridiction de proximité pour faire juger qu'elle n'était pas redevable de la somme qui lui était réclamée par la bailleuse au titre de travaux de remise en état des lieux loués ;

Attendu que pour accueillir cette demande, le jugement retient que la preneuse a occupé les lieux du 1er juillet 2000 au 6 avril 2010 et qu'il est constant qu'au delà d'une durée d'occupation des lieux de plus de cinq ans, la réfection et la rénovation doivent être considérées comme inhérentes à l'usure des lieux et de leurs équipements et, à ce titre, supportées par le bailleur ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la société Habitat du Littoral se prévalait d'un accord de Mme X... sur un montant de travaux à sa charge, sans répondre au moyen tiré de cet accord, la juridiction de proximité n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 15 mars 2011, entre les parties, par la juridiction de proximité de Boulogne sur Mer ; 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 Calais ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Habitat du Littoral ;

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 trois juillet deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour l'établissement Habitat du Littoral

Il est fait grief au jugement attaqué d'AVOIR dit que Mlle X... n'est redevable d'aucune somme vis-à-vis de la société Habitat du Littoral et d'AVOIR débouté cette dernière de l'ensemble de ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE sur la remise en état de l'appartement : en application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé "de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en conseil d'État, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçons, vice de construction, cas fortuite ou force majeure" ; que selon l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, les réparations locatives sont prouvées par la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie ou à défaut par huissier de justice ; que le bailleur a remis aux débats un avis de sommes à payer qui s'applique essentiellement au revêtement de sol dont 75 % est à la charge du locataire et 25 % à celle du bailleur pour vétusté ; que de plus, il est mentionné une remise en état d'un support dégradé dont 50 % est à la charge du locataire ; que le demandeur a occupé les lieux du 1er juillet 2000 au 6 avril 2010, soit presque 10 ans ; qu'il est constant qu'au-delà d'une durée d'occupation des lieux de plus de cinq ans la réfection et la rénovation doivent être considérées comme inhérentes à l'usure des lieux et de leurs équipements et à ce titre supportées par le bailleur ; que dès lors le coût de la réfection et de la rénovation de cet appartement reste à la charge de Habitat du littoral qui sera débouté de sa demande de remboursement de la somme de 870,53 euros ;

1) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, la société Habitat du Littoral faisait valoir que l'état des lieux de sortie, établi contradictoirement le 6 avril 2010, renfermait un accord des parties selon lequel des travaux de remise en état des lieux loués seraient effectués, à la charge du locataire sortant, à hauteur de 956,80 € TTC ; qu'en effet, il ressortait de l'état des lieux de sortie, signé de la main de Mlle X..., et régulièrement versé aux débats, qu'« en parfait accord avec le locataire sortant, les travaux à la charge de celui-ci s'élèveront à 956,80 € TTC » ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen péremptoire tiré de l'accord des parties concernant la charge des travaux de remise en état de l'appartement en fin de bail, le juge de proximité a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2) ALORS, en tout état de cause, QUE le preneur est présumé responsable des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance ; qu'il n'échappe à cette responsabilité qu'en prouvant que les dégradations ont eu lieu sans sa faute ; qu'en l'espèce, la société Habitat du Littoral justifiait de dégradations des lieux loués survenues pendant la période de jouissance de Madame X... ; qu'elle produisait à cet égard les états des lieux d'entrée et de sortie ainsi que les justificatifs de travaux de remise en état effectués spécialement pour l'entrée en jouissance de la locataire ; qu'en rejetant la demande présentée par la société Habitat du Littoral au titre de ces dégradations au motif inopérant que, la location ayant duré plus de cinq ans, l'on devait nécessairement considérer que la réfection et la rénovation étaient inhérentes à l'usure des lieux et de leurs équipements et qu'à ce titre elles devaient être supportées par le bailleur, le juge de proximité a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1732 du code civil ;

3) ALORS, en toute hypothèse, QUE les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner chacun des éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'à l'appui de sa demande dirigée contre Mlle X... au titre de dégradations survenues en cours de bail, la société Habitat du Littoral versait aux débats les états des lieux d'entrée et de sortie ainsi que les justificatifs de travaux de remise en état effectués spécialement pour l'entrée en jouissance de la locataire ; qu'en rejetant cette demande sans analyser, ne serait-ce que sommairement, les éléments versés aux débats, le juge de proximité a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Analyse

Décision attaquée : Juridiction de proximité de Boulogne sur Mer , du 15 mars 2011