

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 7 janvier 2009
N° de pourvoi: 07-11516**
Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Weber (président), président

SCP Boutet, SCP Didier et Pinet, SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Nicolaý, de Lanouvelle, Hannotin, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 28 novembre 2006), que, le 6 juillet 1996, M. X..., par l'intermédiaire de sa mandataire, l'agence Desmeuzes, a donné en location un pavillon aux époux Y..., après que M. Z..., électricien, eut effectué une intervention sur l'installation électrique en 1994 ; que M. Y..., le 20 juillet 2002, a été victime d'une électrocution alors qu'il gonflait, dans le jardin, une piscine à l'aide d'un compresseur raccordé à une prise de courant située dans l'entrée de la maison ;

Sur le premier moyen du pourvoi provoqué :

Vu l'article 1721 du code civil ;

Attendu qu'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail ; que s'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser ;

Attendu que pour mettre hors de cause M. X..., l'arrêt retient que M. Z... a commis une faute à l'égard de celui-ci et de l'agence Desmeuzes en ne les prévenant pas de la nécessité d'installer impérativement un disjoncteur différentiel haute sensibilité et que cette faute ne pouvait être ni prévue ni empêchée par le bailleur et son mandataire qui avaient fait appel à un professionnel normalement compétent et doivent être exonérés de leur obligation de sécurité ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen du pourvoi principal et le second moyen du pourvoi provoqué qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission de celui-ci ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le premier moyen du pourvoi principal :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a mis hors de cause l'agence Desmeuzes, l'arrêt rendu le 28 novembre 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur le surplus, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne M. X... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son

audience publique du sept janvier deux mille neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Boutet, avocat aux Conseils pour la société Axa France Iard et M. Z....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir mis hors de cause Monsieur X..., d'avoir déclaré Monsieur Z... entièrement responsable de l'accident survenu le 20 juillet 2002 dont Monsieur Y... a été victime et d'avoir condamné Monsieur Z... à payer diverses provisions solidairement avec la Compagnie AXA FRANCE IARD ;

AUX MOTIFS QUE les consorts Y..., Monsieur Z... et son assureur demandent que soit retenue la responsabilité du bailleur et de son mandataire sur le fondement de l'article 1721 du Code Civil, que les consorts Y... demandent que cette responsabilité soit retenue concomitamment avec celle de l'électricien, que ce dernier demande à être garanti de toute condamnation par le bailleur et son mandataire, qu'ils soutiennent que le bailleur et l'agence DESMEUZES auraient dû faire vérifier périodiquement l'installation électrique vétuste du pavillon, vérification qui aurait permis de mettre à jour les insuffisances de cette installation et d'éviter l'accident ; qu'en application de l'article 1721 du Code Civil " il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail " ; que l'obligation du bailleur est une obligation de moyen qu'il est exonéré de son obligation de garantie en cas de force majeure ; qu'en l'espèce le bailleur et son mandataire se sont préoccupés de l'installation électrique lorsqu'ils ont fait intervenir Monsieur Z..., qu'ils ont alors fait procéder par celui-ci au changement du tableau électrique, ce qui relève d'une opération d'entretien et d'amélioration qui dépasse le simple dépannage et empêche de retenir à l'encontre du bailleur et de son mandataire un défaut total d'entretien, que l'intervention de Monsieur Z... a eu lieu en 1994 alors que les consorts Y... sont rentrés dans les lieux en juillet 1996 ; que jusqu'en 2002 les locataires n'ont exprimé aucune doléance quant à l'installation électrique, que la vérification totale de l'installation ne s'imposait pas obligatoirement au bailleur en 2002, huit ans après l'intervention d'un professionnel qui n'avait alors émis aucune réserve sur la sécurité de l'installation qu'il avait nécessairement examiné, même sommairement, dans son ensemble et en tout cas de façon suffisante pour constater son ancienneté ; que l'électricien a commis une faute à l'égard du bailleur et de l'agence DESMEUZES en ne les prévenant pas de la nécessité d'installer impérativement un disjoncteur différentiel haute sécurité, que cette faute, de même que les autres insuffisances retenues par l'expert, non imputables avec certitude à Monsieur Z..., ne pouvaient être, comme l'a retenu à bon droit le premier juge, ni prévues ni empêchées par le bailleur et son mandataire, que le bailleur et son mandataire doivent en conséquence être exonérés de leur obligation de sécurité ;

ALORS QUE le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce ; que la Cour d'Appel constate que l'installation électrique du pavillon donné à bail par Monsieur X... aux époux Y... en 1996 était défectueuse et avait été la cause de l'électrocution de Monsieur Y... ; qu'en ne recherchant dès lors pas, ainsi qu'elle y était invitée (conclusions p. 31 et s.), si le bailleur n'avait pas manqué à son obligation de délivrance engageant ainsi sa responsabilité, la Cour d'Appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1720 du Code Civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir mis hors de cause la SA AGENCE DESMEUZES, d'avoir déclaré Monsieur Z... entièrement responsable de l'accident survenu le 20 juillet 2002 dont Monsieur Y... a été victime et d'avoir condamné Monsieur Z... à payer diverses provisions solidairement avec la compagnie AXA FRANCE IARD ;

AUX MOTIFS QUE les consorts Y..., Monsieur Z... et son assureur demandent que soit retenue la responsabilité du bailleur et de son mandataire sur le fondement de l'article 1721 du Code Civil, que les consorts Y... demandent que cette responsabilité soit retenue concomitamment avec celle de l'électricien, que ce dernier demande à être garanti de toute condamnation par le bailleur et son mandataire, qu'ils soutiennent que le bailleur et l'agence DESMEUZES auraient dû faire vérifier périodiquement l'installation électrique vétuste du pavillon, vérification qui aurait permis de mettre à jour les insuffisances de cette installation et d'éviter l'accident ; qu'en application de l'article 1721 du Code Civil " il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail " ; que l'obligation du bailleur est une obligation de moyen qu'il est exonéré de son obligation de garantie en cas de force majeure ; qu'en l'espèce le bailleur et son mandataire se sont préoccupés de l'installation électrique lorsqu'ils ont fait intervenir Monsieur Z..., qu'ils ont alors fait procéder par celui-ci au changement du tableau électrique, ce qui relève d'une opération d'entretien et d'amélioration qui dépasse le simple dépannage et empêche de retenir à l'encontre du bailleur et de son mandataire un défaut total d'entretien, que l'intervention de Monsieur Z... a eu lieu en 1994 alors que les consorts Y... sont rentrés dans les lieux en juillet 1996 ; que jusqu'en 2002 les locataires n'ont exprimé aucune doléance quant à l'installation électrique, que la vérification totale de l'installation ne s'imposait pas obligatoirement au bailleur en 2002, huit ans après l'intervention d'un professionnel qui n'avait alors émis aucune réserve sur la sécurité de l'installation qu'il avait nécessairement examiné, même sommairement, dans son ensemble et en tout cas de façon suffisante pour constater son ancienneté ; que l'électricien a commis une faute à l'égard du bailleur et de l'agence DESMEUZES en ne les prévenant pas de la nécessité d'installer impérativement un

disjoncteur différentiel haute sécurité, que cette faute, de même que les autres insuffisances retenues par l'expert, non imputables avec certitude à Monsieur Z..., ne pouvaient être, comme l'a retenu à bon droit le premier juge, ni prévues ni empêchées par le bailleur et son mandataire, que le bailleur et son mandataire doivent en conséquence être exonérés de leur obligation de sécurité ;

ALORS QUE l'agent immobilier est tenu d'un devoir de conseil à l'égard de son mandant quant à la sécurité du bien dont il a la gestion ; qu'en ne recherchant dès lors pas, comme elle y était invitée (conclusions p. 35 et s.), si l'agence DESMEUZES avait informé Monsieur X..., son mandant, de la nécessité de faire vérifier l'installation électrique du pavillon donné à bail en 1996 en raison de son ancienneté, la Cour d'Appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1135 du Code Civil. Moyens produits au pourvoi provoqué par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils pour Mme Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR mis hors de cause Monsieur X... ;

AUX MOTIFS QUE les consorts Y..., Monsieur Z... et son assureur demandent que soit retenue la responsabilité du bailleur et de son mandataire sur le fondement de l'article 1721 du Code Civil, que les consorts Y... demandent que cette responsabilité soit retenue concomitamment avec celle de l'électricien, que ce dernier demande à être garanti de toute condamnation par le bailleur et son mandataire, qu'ils soutiennent que le bailleur et l'agence Desmeuzes auraient dû faire vérifier périodiquement l'installation électrique vétuste du pavillon, vérification qui aurait permis de mettre à jour les insuffisances de cette installation et d'éviter l'accident ; qu'en application de l'article 1721 du Code Civil « il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail » ; que l'obligation du bailleur est une obligation de moyen, qu'il est exonéré de son obligation de garantie en cas de force majeure ; qu'en l'espèce le bailleur et son mandataire se sont préoccupés de l'installation électrique lorsqu'ils ont fait intervenir Monsieur Z..., qu'ils ont alors fait procéder par celui-ci au changement du tableau électrique, ce qui relève d'une opération d'entretien et d'amélioration qui dépasse le simple dépannage et empêche de retenir à l'encontre du bailleur et de son mandataire un défaut total d'entretien, que l'intervention de Monsieur Z... a eu lieu en 1994 alors que les consorts Y... sont rentrés dans les lieux en juillet 1996 ; que jusqu'en 2002 les locataires n'ont exprimé aucune doléance quant à l'installation électrique, que la vérification totale de l'installation ne s'imposait pas obligatoirement au bailleur en 2002, huit ans après l'intervention d'un professionnel qui n'avait alors émis aucune réserve sur la sécurité de l'installation qu'il avait nécessairement examiné, même sommairement, dans son ensemble et en tout cas de façon suffisante pour constater son ancienneté ; que l'électricien a commis une faute à l'égard du bailleur et de l'agence Desmeuzes en ne les prévenant pas de la nécessité d'installer impérativement un disjoncteur différentiel haute sécurité, que cette faute, de même que les autres insuffisances retenues par l'expert, non imputables avec certitude à Monsieur Z..., ne pouvaient être, comme l'a retenu à bon droit le premier juge, ni prévues ni empêchées par le bailleur et son mandataire, que le bailleur et son mandataire doivent en conséquence être exonérés de leur obligation de sécurité ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la jurisprudence relative aux dispositions des articles 1719 et 1721 consacre une responsabilité objective indépendante de la faute ; que cette rigueur de la responsabilité du bailleur est atténuée par les conséquences exonératoires de la faute du locataire ou du cas de force majeure ; qu'en l'espèce les opérations d'expertise ont révélé l'existence – non contestée – de quatre anomalies non apparentes ayant causé le dommage ou y ayant contribué : un connecteur de terre de la prise de courant raccordé au 220 volts ; absence de disjoncteur repéré au tableau ; absence de disjoncteur différentiel ; câble électrique aux couleurs non réglementaires ; que M. Y..., ignorant du vice et utilisant un compresseur vérifié par l'expert, en état normal de fonctionnement, n'a commis aucune faute exonérant le bailleur ; qu'il reste que les défauts de l'installation électrique ne pouvaient être ni prévus ni empêchés par M. X... qui, de surcroît, n'avait pas choisi M. Z..., la réputation de celui-ci n'étant d'ailleurs alors pas entachée.

1°) ALORS QU'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail ; que l'existence d'un vice caché ne saurait être assimilée à un cas de force majeure, lequel a nécessairement une origine extérieure à la chose louée ; qu'en l'espèce, en écartant à tort la garantie du bailleur au titre des vices cachés affectant la chose louée, après avoir pourtant constaté l'existence d'anomalies non apparentes et ignorées de M. Y... au moment l'accident, directement à l'origine du dommage, au motif erroné que ces défauts de l'installation électrique auraient constitué un cas de force majeure pour le bailleur, la cour d'appel a violé l'article 1721 du Code civil ;

2°) ALORS QUE le fait d'un tiers que le débiteur d'une obligation a volontairement introduit dans l'exécution de celle-ci ne saurait être considéré comme extérieur au débiteur, ni donc constituer un cas de force majeure à son égard ; qu'ainsi, la faute commise par le prestataire auquel a recours le bailleur, ou son mandataire, pour entretenir les lieux loués, et qui est à l'origine d'un vice caché cause du dommage, ne saurait être extérieure au bailleur ni partant constituer un cas de force majeure pour ce dernier, de nature à l'exonérer de sa garantie envers le preneur ; qu'en l'espèce, en exonérant le bailleur de sa garantie au titre d'un prétendu cas de force majeure, en dépit de l'existence non contestée de vices cachés affectant les lieux loués, au motif erroné que ces vices étaient imputables à la faute de l'électricien qui était intervenu à la demande du mandataire du bailleur pour réparer et entretenir l'installation électrique des lieux loués, la cour d'appel a violé l'article 1721 du code civil ;

3°) ALORS SUBSIDIAIREMENT QUE le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce ; qu'en constatant, en l'espèce, que l'installation électrique du pavillon donné à bail par M. X... aux époux Y... en 1996 aurait été défectueuse et aurait été la cause de l'électrocution de M. Y..., sans rechercher néanmoins, ainsi qu'elle y était invitée (conclusions de l'exposante, p. 7 à 12), si le bailleur n'avait pas manqué à son obligation de délivrance engageant ainsi sa responsabilité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1720 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR mis hors de cause la société Agence Desmeuzes ;

AUX MOTIFS QUE les consorts Y..., Monsieur Z... et son assureur demandent que soit retenue la responsabilité du bailleur et de son mandataire sur le fondement de l'article 1721 du Code Civil, que les consorts Y... demandent que cette responsabilité soit retenue concomitamment avec celle de l'électricien, que ce dernier demande à être garanti de toute condamnation par le bailleur et son mandataire, qu'ils soutiennent que le bailleur et l'agence Desmeuzes auraient dû faire vérifier périodiquement l'installation électrique vétuste du pavillon, vérification qui aurait permis de mettre à jour les insuffisances de cette installation et d'éviter l'accident ; qu'en application de l'article 1721 du Code Civil « il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail » ; que l'obligation du bailleur est une obligation de moyen, qu'il est exonéré de son obligation de garantie en cas de force majeure ; qu'en l'espèce le bailleur et son mandataire se sont préoccupés de l'installation électrique lorsqu'ils ont fait intervenir Monsieur Z..., qu'ils ont alors fait procéder par celui-ci au changement du tableau électrique, ce qui relève d'une opération d'entretien et d'amélioration qui dépasse le simple dépannage et empêche de retenir à l'encontre du bailleur et de son mandataire un défaut total d'entretien, que l'intervention de Monsieur Z... a eu lieu en 1994 alors que les consorts Y... sont rentrés dans les lieux en juillet 1996 ; que jusqu'en 2002 les locataires n'ont exprimé aucune doléance quant à l'installation électrique, que la vérification totale de l'installation ne s'imposait pas obligatoirement au bailleur en 2002, huit ans après l'intervention d'un professionnel qui n'avait alors émis aucune réserve sur la sécurité de l'installation qu'il avait nécessairement examiné, même sommairement, dans son ensemble et en tout cas de façon suffisante pour constater son ancienneté ; que l'électricien a commis une faute à l'égard du bailleur et de l'agence Desmeuzes en ne les prévenant pas de la nécessité d'installer impérativement un disjoncteur différentiel haute sécurité, que cette faute, de même que les autres insuffisances retenues par l'expert, non imputables avec certitude à Monsieur Z..., ne pouvaient être, comme l'a retenu à bon droit le premier juge, ni prévues ni empêchées par le bailleur et son mandataire, que le bailleur et son mandataire doivent en conséquence être exonérés de leur obligation de sécurité ;

ALORS QUE l'agent immobilier est tenu d'un devoir de conseil à l'égard de son mandant quant à la sécurité du bien dont il a la gestion ; qu'en l'espèce, en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si l'agence Desmeuzes avait informé M. X..., son mandant, de la nécessité de faire vérifier l'installation électrique du pavillon donné à bail en 1996 en raison de son ancienneté, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1135 du Code civil.

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 28 novembre 2006