

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 28 avril 2009
N° de pourvoi: 08-11749**
Non publié au bulletin

Rejet

M. Lacabarats (président), président
SCP Didier et Pinet, 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, ci-après annexé ;

Attendu, d'une part, que le fait que le preneur ait accepté le logement en l'état ne déchargeait pas le bailleur de son obligation de délivrance ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que l'état des lieux initial, les photographies, le rapport d'expertise et les attestations produits aux débats révélait que l'immeuble donné en location se trouvait dans un état de délabrement avéré, qu'il était insalubre et impropre à sa destination, le juge de proximité, qui n'était pas tenu de suivre les parties dans le détail de leur argumentation ni de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, en a exactement déduit que la bailleresse, tenue de délivrer un logement décent, n'avait pas respecté cette obligation découlant du contrat et que, ne pouvant prétendre au paiement d'un loyer qui ne serait pas causé ni opposer au locataire une compensation, sa créance n'étant ni certaine ni liquide ni exigible, Mme X... était tenue de restituer le dépôt de garantie ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit avril deux mille neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Parmentier et Didier, avocat aux Conseils pour Mme X...

Il est fait grief au jugement attaqué d'AVOIR condamné Madame Edmonde X... à la restitution du dépôt de garantie de 914 euros avec intérêt au taux légal à compter du 17 février 2006 et de l'AVOIR déboutée de sa demande reconventionnelle ;

AUX MOTIFS QUE Monsieur Bruno Y... a demandé la convocation devant la juridiction de proximité d'Hazebrouck, le 13 mars 2006, de Madame Edmonde X... pour obtenir le remboursement de la caution de 914 euros versée à sa bailleresse lors de l'entrée dans un immeuble situé à Merville, le 30 juillet 2004, et après l'avoir quitté définitivement le 17 décembre 2005 ; que Madame X... s'y oppose au motif que le préavis n'a pas été respecté et que des loyers sont impayés ; qu'elle demande 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ; qu'il résulte des pièces du dossier que l'immeuble donné en location se trouve dans un état de délabrement avéré ; que les preneurs l'ont cependant accepté en l'état encore que l'état des pièces stigmatise le mauvais état ; que le loyer mensuel malgré ces imperfections a été fixé mensuellement à 457, 35 euros ; que le 3 juin 2005, Monsieur Y... a résilié le bail avec effet au 3 septembre 2005, le préavis étant de trois mois ; que Monsieur Y... n'a quitté les lieux que le 17 décembre 2005 sans que

Madame X... ait manifesté la moindre opposition mais elle n'a pas rendu la caution ; que l'état des lieux initial et les photos versées aux débats établissent que le logement est impropre à un usage normal ; que les attestations versées aux débats tendent à prouver que le logement est insalubre et mauvais et que les travaux promis par la propriétaire n'ont pas été réalisés ; que l'expertise de Monsieur A... du 6 avril 2005 établit les infiltrations en toiture, les risques électriques etc ... ; que le même expert, le 17 mai 2005, soulignait à nouveau la dangerosité de l'installation électrique dangereuse pour la sécurité des personnes en ajoutant que l'habitation est impropre à sa destination ; que Madame X... n'a pas contesté ce rapport mais prétend que cette habitation a subi des désordres imputables au locataire ; que l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 impose au bailleur de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité ; que le logement en l'espèce s'apparente plus à un taudis auquel le propriétaire n'a pas justifié le moindre entretien et n'a donc pas respecté son obligation découlant du contrat de louage ; qu'Edmonde X... ne peut prétendre au paiement d'un loyer qui ne serait pas causé et ne peut opposer une compensation, sa créance n'étant ni certaine, ni liquide, ni exigible ;

1°) ALORS QUE l'existence de la cause de l'obligation s'apprécie à la date de la conclusion du contrat ; qu'en retenant que l'obligation au paiement des loyers serait sans cause dès lors que le propriétaire n'avait pas respecté son obligation d'entretien du bien loué, le juge de proximité a violé l'article 1131 du code civil ;

2°) ALORS QU'en s'abstenant de rechercher quel était l'état du logement loué à la date de conclusion du contrat, le juge de proximité a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1131 du code civil ;

3°) ALORS QU'en se fondant, pour estimer que le logement était impropre à un usage normal, sur « les photos versées aux débats », sans préciser quelles étaient ces photos alors que l'exposante avait produit des photographies prises après le départ de Monsieur Y... afin de démontrer les dégradations de l'appartement imputable à ce dernier, le juge de proximité a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QU'en jugeant que la circonstance que le logement était impropre à un usage normal privait de cause l'obligation au paiement des loyers, après avoir relevé que les preneurs avaient accepté le logement en l'état, le juge de proximité n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations en violation de l'article 1131 du code civil ;

5°) ALORS QUE Madame X... faisait valoir que Monsieur Y... avait effectué des travaux et des modifications et avait commis d'importantes dégradations dont le coût de la remise en état dépassait largement le montant du dépôt de garantie ; qu'en s'abstenant de rechercher si le montant des travaux de remise en état dont le coût incombait au preneur ne devait pas s'imputer sur tout ou partie de la créance de restitution du dépôt de garantie, le juge de proximité a privé sa décision de base légale au regard des articles 22 de la loi du 6 juillet 1989 et 1732 du code civil.

Analyse

Décision attaquée : Tribunal d'instance d'Hazebrouck , du 20 novembre 2006