

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du mercredi 18 mai 2011  
N° de pourvoi: 10-13584**  
Non publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Lacabarats (président), président**  
SCP Gadiou et Chevallier, SCP Peignot et Garreau, 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 troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que M. et Mme X... avaient délivré congé le 31 janvier 2009 et quitté les lieux le 28 février suivant sans régler les loyers courant jusqu'au terme du délai de préavis, la cour d'appel, qui n'était tenue ni de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée ni de répondre à un moyen inopérant, a, à bon droit, condamné M. et Mme X... à régler ces loyers ;

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

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu que c'est par une appréciation souveraine des circonstances de fait, que la cour d'appel a retenu que le préjudice moral allégué par M. et Mme X... n'était pas établi ;

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

Mais sur les premier et deuxième moyen, réunis :

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 10 novembre 2009), que M. et Mme X..., locataires d'un logement appartenant aux consorts Y...-Z..., ont, le 26 décembre 2007, assigné ces derniers devant le tribunal d'instance, aux fins de les voir condamner à réaliser des travaux rendus nécessaires par l'état de dégradation du local ; qu'ils demandaient en outre que le montant du loyer soit réduit de moitié à compter du 1er juillet 2004, date à laquelle l'autorité administrative avait constaté l'état du logement ; que les bailleurs ont demandé que les locataires soient condamnés à régler les loyers échus de janvier 2007 à janvier 2009 ;

Attendu que pour rejeter la demande en réduction du loyer et faire droit à la demande des bailleurs, l'arrêt relève que par un premier jugement du 3 juin 2008, le tribunal a, en application de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, autorisé le relogement de M. et Mme X... pour la période du 6 juillet au 13 août 2008, au cours de laquelle les propriétaires réaliseraient les travaux nécessaires, et suspendu le paiement des loyers et des charges pendant cette période, et que, par jugement du 23 octobre 2008, dont appel, le même tribunal a constaté le désistement des parties quant à leurs demandes relatives à l'accomplissement des travaux de remise en état et à la reprise de possession des lieux par les locataires, et retient qu'en conséquence, les conditions prévues pour une réduction du loyer ne sont pas réunies ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la demande des locataires d'une réfaction du loyer à compter du 1er juillet 2004 était fondée sur l'état du logement, qui, avant que les bailleurs ne réalisent les travaux leur incombant, ne répondait pas, selon eux, aux prévisions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, la cour d'appel, qui a modifié l'objet du litige, a violé l'article susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande de M. et Mme X... tendant à ce que le loyer soit réduit de moitié à compter du 1er juillet 2004 et, par voie de conséquence, en ce qu'il a ordonné le

paiement des loyers échus de janvier 2007 à janvier 2009, l'arrêt rendu le 10 novembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ces points 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. Z... et Mme Y...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Z... et Mme Y...à payer à M. Et Mme X... la somme globale de 1 500 euros ; rejette la demande de M. Z... et de Mme Y...;

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 dix-huit mai deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET INFIRMATIF ATTAQUE d'avoir débouté les époux X... de leur demande tendant à voir réduire le montant de leur loyer de 50 % compte tenu de l'état des locaux loués,

AUX MOTIFS QUE « (...) Monsieur et Madame X... soutiennent que leurs bailleurs ont manqué à leur obligation de délivrance d'un logement décent en méconnaissance de l'article 6 al. 1 de la loi du 6 juillet 1989 en ne faisant pas faire les travaux de remise en état indispensables à la toiture et à l'étanchéité des murs ; (...) Que les intimés, contrairement à ce que soutiennent les appelants, justifient avoir procédé aux déclarations des sinistres survenus dans les lieux loués auprès de leur assureur et avoir averti leurs bailleurs ; Que Monsieur et Madame X... n'étaient pas en mesure de réaliser dans l'appartement donné à bail les travaux qui leur incombaient tant que les grosses réparations relatives à la toiture et à l'étanchéité des murs n'étaient pas accomplies par les propriétaires ; (...) Qu'en application de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 « si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des 1er et 2ème alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours... Le juge, saisi par l'une ou l'autre des parties, détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement, et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux », «..) Que, par jugement du 3 juin 2008, le Tribunal d'instance de VANVES a autorisé le relogement provisoire de Monsieur X... pour une période du 6 juillet au 13 août 2008 et ordonné la suspension du versement des loyers et des charges pendant cette période ; Que, par la suite, le jugement dont appel a constaté le désistement des parties relatives à l'accomplissement des travaux de remise en état du local et à la reprise de possession des lieux par les locataires ; (...) Que les conditions prévues pour une réduction du loyer, comme le demandent les intimés, ne sont en conséquence pas réunies en l'espèce ; Que le jugement sera donc réformé de ce chef et Monsieur et Madame X... déboutés de leur demande » ;

ALORS D'UNE PART QUE le premier juge n'avait constaté le désistement des parties relatives à l'accomplissement des travaux de remise en état du local, à la reprise de possession des lieux par les locataires ainsi qu'aux demandes consécutives concernant la suspension des loyers et leur séquestration sur un compte ouvert à la Caisse des Dépôts & Consignations qu'en raison du fait qu'il avait relevé qu'aux termes des débats, les parties s'étaient accordées sur le bon accomplissement des travaux de remise en état et de la reprise de possession des lieux par les locataires tels qu'ils avaient été ordonnés dans le jugement du 3 juin 2008 ; Qu'en énonçant que les conditions prévues pour une réduction du loyer ne sont pas réunies en l'espèce au seul motif que le jugement dont appel avait constaté le désistement des parties relatives à l'accomplissement des travaux de remise en état du local et à la reprise de possession des lieux par les locataires, la Cour d'appel a méconnu les termes clairs et précis du jugement entrepris ; Que, ce faisant, elle a violé l'article 4 du Code de procédure civile

ALORS D'AUTRE PART QU'en énonçant que les conditions prévues pour une réduction du loyer ne sont pas réunies après avoir relevé que les preneurs n'étaient pas en mesure de réaliser dans l'appartement donné à bail les travaux qui leur incombaient tant que les grosses réparations relatives à la toiture et à l'étanchéité des murs n'étaient pas accomplies par les bailleurs et que, par jugement du 3 juin 2008, le Tribunal avait ordonné le relogement provisoire des preneurs pour une période du 6 juillet au 13 août 2008 et ordonné la suppression du versement des loyers et charges pendant cette période, la Cour d'appel n'a pas tiré de ses propres constatations les conclusions qui s'en évinçaient ; Que, ce faisant, elle n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET INFIRMATIF ATTAQUE d'avoir condamné les époux X... à payer aux consorts Y...-Z... la somme de 7. 345, 65 € uros correspondant aux loyers et charges impayés pour la période du 1er janvier 2007 au 31 janvier 2009 inclus,

AUX MOTIFS QUE :

" Sur l'arriéré des loyers pour la période de janvier 2007 à janvier 2009 indus  
" Considérant qu'au vu des pièces versées au débat, cet arriéré est établi comme suit :

Année 2007 : Janvier à septembre : 545, 29 x 9 = 4. 907, 61 €  
Octobre à décembre : 552, 05 x 3 = 1. 656, 15 €  
Total : 6. 563, 76 €  
A déduire : 3. 135, 87 €  
Versés par Monsieur X...  
Solde restant dû : 3. 427, 89 €

Année 2008 : aucun versement n'a été fait et, le 17 juillet, un arrêté d'insalubrité était prononcé puis levé le 13 janvier 2009. Le compte est donc le suivant :

De janvier à juin : 552, 06 x 6 = 3. 312, 30 €  
Du 1er au 16 juillet : 284, 91 €  
Total : 3. 597, 21 €

Année 2009 : Du 14 au 31 janvier 2009 : 320, 55 €

" Total général : 3. 427, 89 + 3. 597, 21 + 320, 55 = 7. 345, 65 €,

Somme que Monsieur et Madame X... devront verser à Madame Y...et Monsieur Z... "

ALORS QUE le défaut de réponse aux conclusions équivaut au défaut de motifs ; Que, pour conclure à l'absence d'arriéré de loyer, les exposants faisaient notamment valoir en pages 8 in fine et 9 de leurs conclusions signifiées le 25 septembre 2009 (prod.) qu'à compter du mois de février 2007, les bailleurs avaient systématiquement refusé le règlement des loyers, que ce soit par chèque ou par mandat-cash ainsi qu'ils en justifiaient ; Qu'en condamnant les exposants à payer des arriérés de loyers à compter de janvier 2007 sans répondre au moyen des exposants pris du refus des bailleurs de percevoir les loyers, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE d'avoir condamné les époux X... à payer aux consorts Y...-Z... la somme de 1. 656, 15 € uros au titre du préavis de trois mois,

AUX MOTIFS QUE « (...) les locataires ont donné congé à leurs bailleurs le 31 janvier 2009 et ont quitté les lieux le 28 février sans avoir respecté le délai de préavis de trois mois ; Que rien ne justifie le non-paiement de ce préavis ; Qu'il faut en conséquence condamner Monsieur et Madame X... à verser à Madame Y...et Monsieur Z... la somme de 1. 656, 15 € uros de ce chef (552, 05 x 3) » ;

ALORS D'UNE PART QUE le preneur qui a notifié le congé n'est redevable du loyer et des charges pendant toute la durée du préavis que si le logement n'est pas reloué avant la fin du préavis ; Qu'en condamnant les exposants à payer trois mois de préavis sans constater que les bailleurs justifiaient que le logement devenu vacant au bout d'un mois n'avait pas été reloué avant la fin du préavis, la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 15- I alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée ;

ALORS D'AUTRE PART QUE le défaut de réponse aux conclusions équivaut au défaut de motifs ; Que, pour demander à être dispensés de payer le préavis, les exposants avait fait valoir en page 9 de leurs conclusions signifiées le 25 septembre 2009 (prod.) que, du fait de l'état d'insalubrité avancée de l'appartement, le Préfet avait réquisitionné un logement en urgence grâce à la mise en oeuvre du droit au logement opposable et qu'ils étaient tenus de l'intégrer immédiatement sous peine d'en perdre le bénéfice ; Qu'en énonçant, sans s'expliquer sur ce moyen opérant, que rien ne justifiait le non-paiement du préavis, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE d'avoir infirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait accordé des dommages-intérêts aux époux X...,

AUX MOTIFS QUE « (...) il est établi que ce n'est que par le rapport d'enquête du service d'hygiène et de sécurité du 5 juillet 2004 que les bailleurs ont eu connaissance, notamment, du défaut de ventilation de l'appartement ; Que surtout, l'examen des pièces produites aux débats démontre que les bailleurs sont intervenus, en vain, à de multiples reprises pour faire procéder à la réalisation des travaux sans y parvenir faute de pouvoir avoir accès à l'appartement, et ce depuis le dernier trimestre de l'année 2006 ; Que par la suite, Madame Y...et Monsieur Z... sont intervenus sans succès en juin, septembre et décembre 2007, puis en janvier, mars et mai 2008 ; Que ce n'est qu'en exécution du jugement en date du 3 juin 2008 que les époux X... ont consenti à quitter les lieux ; (...) Que les époux X... ont très largement concouru à la réalisation de leur dommage et de leur trouble de jouissance et que leur demande n'apparaît donc pas fondée » ;

ALORS QUE le défaut de réponse aux conclusions équivaut au défaut de motifs ; Que les exposants faisaient valoir en pages 6 et 7 de leurs conclusions signifiées le 25 septembre 2009 (prod.) qu'ils n'avaient jamais

refusé de quitter les lieux le temps des travaux mais qu'ils avaient attendu d'avoir des garanties de pouvoir réintégrer leur domicile après leur accomplissement, d'une part, et que les propositions de relogement temporaires qui leur avaient été soumises étaient trop éloignées de l'établissement dans lequel leurs enfants sont scolarisés, d'autre part ; Qu'en faisant grief aux exposants d'avoir très largement concouru à la réalisation de leur dommage en refusant à plusieurs reprises de quitter les lieux sans répondre à ce moyen pertinent, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

## **Analyse**

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Versailles , du 10 novembre 2009