

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 23 novembre 2011
N° de pourvoi: 10-25978**
Non publié au bulletin

Cassation partielle

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 :

Donne acte à M. X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre le syndicat des copropriétaires du 125 avenue Philippe Bur à Moissy Cramayel ;

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 2 septembre 2010), que les époux Y..., propriétaires d'un appartement dépendant d'un immeuble en copropriété, l'ont donné à bail à M. X... ; que des désordres, dont l'origine se situait dans une partie commune, sont apparus dans les lieux loués que le locataire a dénoncés aux propriétaires par courrier du 16 janvier 2006 ; qu'après avoir donné congé puis quitté le logement le 27 juin 2006, le preneur a assigné les bailleurs en réparation de son trouble de jouissance ; que ceux-ci ont sollicité, en cause d'appel, sa condamnation au paiement d'un arriéré de loyers ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 6 b) et c) de la loi du 6 juillet 1989, ensemble l'article 1719 du code civil ;

Attendu que le bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une clause expresse ; qu'il est obligé d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

Attendu que pour accueillir partiellement la demande en dommages et intérêts de M. X..., l'arrêt retient qu'au-delà de toutes les arguties présentées par les parties, les dispositions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 font obligation au bailleur d'assurer à son locataire une jouissance paisible des lieux dont il ne peut s'exonérer, au cas où la responsabilité de la copropriété pourrait être engagée, que s'il établit qu'il a accompli toutes les diligences nécessaires auprès du syndic pour pallier le trouble de jouissance et que ses démarches n'ont pas abouti, qu'en l'espèce, il appartenait aux époux Y... de faire les diligences nécessaires auprès du syndic sans pouvoir arguer de procédures, entreprises ou non, auprès des assurances, que ce n'est que le 12 avril 2006 qu'ils ont adressé une lettre de mise en demeure au syndic qui leur a répondu en indiquant qu'il avait effectué les démarches nécessaires pour résoudre les problèmes soulevés, que cette lettre au syndic constitue une mesure nécessaire, que les époux Y... ne peuvent être tenus d'indemniser M. X... du préjudice subi que pour la période du 16 janvier au 12 avril 2006 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'obligation du bailleur d'assurer au preneur une jouissance paisible de la chose louée ne cesse qu'en cas de force majeure, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que les diligences accomplies par les bailleurs avaient été de nature à satisfaire à la demande du locataire, a violé les textes susvisés ;

Et, sur le cinquième moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que pour condamner M. X... à payer aux époux Y... une somme au titre de l'indexation des loyers, l'arrêt retient que M. X... n'est pas fondé à contester le principe de l'indexation prévue au contrat, que les erreurs éventuellement faites par les époux Y... pour le calcul de cette indexation ne leur interdisent pas de procéder à cette rectification ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions par lesquelles M. X... soulevait la prescription quinquennale d'une partie de la demande, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les trois autres moyens qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE et ANNULE, sauf en ce qu'il a débouté les époux Y... de leur demande en paiement du loyer du mois de juillet 2006 et M. X... de sa demande de dommages-intérêts pour atteinte à la vie privée et de sa demande en remboursement d'un trop-perçu au titre des charges, l'arrêt rendu le 2 septembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 ;

Condamne les époux Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux Y... à payer à M. X... la somme de 2 500 euros ;

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 vingt-trois novembre deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR limité la condamnation de M. Y... et de Mme Z... envers M. X... à la somme de 2.305,82 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE Sur la demande au titre du trouble de jouissance : ... considérant que par courrier du 16 janvier 2006, M. X... a informé les bailleurs de l'apparition dans les lieux loués de traces consécutives à un dégât des eaux survenu le 18 août 2005, dont l'origine était extérieure à l'appartement ; qu'il a fait procéder à un constat le 18 mai 2006 qui a relevé, dans l'ensemble de l'appartement, de l'humidité sur les murs à hauteur d'environ un mètre cinquante, d'une densité de 100, entraînant des dégradations sur les plâtres et les peintures, des moisissures et la présence d'insectes ; que le constat a conclu que l'ensemble des lieux dégage une humidité et un air lourds ; que ces dégradations, compte tenu de leur ampleur, ne peuvent résulter, comme tentent de le faire valoir M. Y... et Mme Z..., d'un défaut d'entretien des lieux par le locataire ; que ces éléments, au-delà de toutes les analyses contradictoires des parties, ne sont en eux-mêmes pas sérieusement contredits par les bailleurs, comme en témoigne le courrier qu'ils ont adressé pour demander la convocation d'une assemblée générale en septembre 2006, évoquant la situation déplorable de l'immeuble et, notamment les détériorations dues à l'humidité ; que ces éléments établissent donc l'existence d'un préjudice de jouissance ; que, pour autant, ainsi que l'a à juste titre estimé le premier juge, M. X... ne justifie pas de l'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués ; que ceux-ci ne peuvent être considérés comme un logement indécent dans la mesure où si l'humidité forte ainsi constatée portait atteinte à la jouissance paisible des lieux, aucune atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants, en dehors d'une gêne sérieuse incontestable, n'a été établie ; considérant cependant que M. X... est fondé à soutenir que le premier juge n'a pas tiré toutes les conséquences de ses constatations quant à l'appréciation de l'étendue du préjudice subi ; que, compte tenu de son ampleur, il en sera fait une exacte appréciation en fixant le montant de l'indemnisation à 60% de loyer ; considérant que, sur l'origine des dégâts constatés et sur la responsabilité du bailleur, aucune des pièces versées aux débats ne permet de déterminer avec exactitude la cause ayant entraîné les dégradations dans les lieux loués ; qu'en effet, au dégât des eaux survenu le 18 août 2005, s'est apparemment ajouté un nouveau désordre survenu le 16 janvier 2006 et qui aurait pour cause la colonne des eaux usées ; qu'au-delà de toutes les arguties présentées par les parties, les dispositions de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 font obligation au bailleur d'assurer à son locataire une jouissance paisible des lieux dont il ne peut s'exonérer, au cas où la responsabilité de la copropriété pourrait être engagée, que s'il établit qu'il a accompli toutes les diligences nécessaires auprès du syndic pour pallier le trouble de jouissance et que ses démarches n'ont pas abouti ; qu'en l'espèce, l'origine des désordres ne se situe pas dans les lieux loués mais provient de l'une ou de l'autre des parties communes ; qu'il appartient donc à M. Y... et Mme Z... de faire les diligences nécessaires auprès du syndic sans pouvoir arguer de procédures, entreprises ou non, auprès des assurances ; qu'ils soutiennent qu'ils ont immédiatement réagi à la lettre de mise en demeure de M. X... le 16 janvier 2006 et que le syndic de la copropriété s'est rendu sur les lieux ; que, toutefois, ce n'est

que le 12 avril 2006 qu'ils ont adressé une lettre de mise en demeure au syndic, qui leur a répondu en indiquant qu'il avait effectué les démarches nécessaires pour résoudre les problèmes soulevés ; qu'il en résulte que M. Y... et Mme Z... n'établissent pas qu'ils ont immédiatement entrepris les mesures nécessaires pour tenter de faire cesser le préjudice subi par leur locataire, la lettre de mise en demeure adressée au syndic constituant seule une mesure nécessaire ; que le premier juge a ainsi, à tort, fixé la période d'indemnisation jusqu'en juin 2006 ; que M. Y... et Mme Z... ne peuvent être tenus d'indemniser M. X... du préjudice subi que pour la période du 16 janvier au 12 avril 2006 ; qu'ils seront donc condamnés à ce titre à verser à M. X... la somme de 1.009,20 euros, avec intérêts au taux légal à compter de ce jour ;

1) ALORS QUE le logement décent que le bailleur est tenu de délivrer au preneur s'entend d'un logement assurant le clos et le couvert, protégé contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau ; que la cour d'appel a constaté qu'en raison d'un dégât des eaux, l'appartement loué par les époux Y... à M. X... présentait une forte humidité et un air lourd et suffoquant, ce qui occasionnait diverses dégradations ainsi que l'apparition de moisissures et d'insectes ; qu'en retenant pourtant que le logement litigieux n'était pas indécent, quand il ressortait de ses propres constatations que sa protection contre les eaux n'était pas assurée, la cour d'appel a violé l'article 1719 du Code civil, ensemble l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et l'article 2 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 ;

2) ALORS QU'il appartient au bailleur, tenu de délivrer au preneur la chose louée, de prouver qu'il s'est libéré entièrement de cette obligation ; qu'en retenant que M. X... ne rapportait pas la preuve de l'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé les articles 1315 et 1719 du Code civil, ensemble l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;

3) ALORS QUE les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont fournis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en l'espèce, le caractère inhabitable du logement loué à M. X... était objectivement établi par le rapport de M. A... du 2 novembre 2006, expert mandaté par l'assureur de la copropriété, et corroboré par les attestations concordantes établies par trois personnes s'étant rendues sur les lieux et ayant constaté que l'air ambiant était irrespirable ; qu'en retenant pourtant que les lieux n'étaient pas inhabitables, en l'absence de risque d'atteinte à la santé des occupants, sans se prononcer sur les éléments de preuve produits par M. X... qui établissaient le contraire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4) ALORS, en tout état de cause, QUE l'obligation d'assurer la jouissance paisible des lieux loués est une obligation de garantie dont le bailleur ne peut s'exonérer qu'en apportant la preuve d'un cas de force majeure ; qu'en retenant que les époux Y... pouvaient s'exonérer de leur obligation d'assurer à leur locataire une jouissance paisible des lieux s'ils établissaient avoir accompli les diligences nécessaires auprès du syndic pour qu'il soit remédié au trouble de jouissance subi par son locataire, même si ces démarches n'avaient pas abouti, pour en déduire qu'il convenait de ne pas indemniser le trouble de jouissance subi par M. X... au-delà du 12 avril 2006, date à laquelle les époux Y... avaient mis le syndic en demeure de remédier au dégât des eaux litigieux, la cour d'appel a violé l'article 1719 du Code civil, ensemble l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné M. X... à payer à M. Y... et à Mme Z... la somme de 2.362,82 euros au titre des loyers et des charges dus au mois de juin 2006 ;

AUX MOTIFS QUE M. Y... et Mme Z... réclament en outre, le paiement d'un solde de charges de 862,84 euros ; que M. X... ne conteste pas le principe d'un solde dû mais le montant réclamé, d'ailleurs différent de celui demandé au premier juge ; que les éléments fournis, décomptes de charges, récapitulatif des sommes dues et des sommes versées, permettent de retenir que le montant restant dû par M. X... s'élève à la somme de 742,82 €, le surplus demandé n'étant pas justifié ; que M. X... doit donc en être condamné au paiement ;

1) ALORS QUE nul ne peut se constituer une preuve à lui-même ; qu'en se fondant exclusivement sur les décompte et récapitulatifs établis par les époux Y..., pour décider que M. X... était débiteur d'un arriéré de charges locatives, la cour d'appel a violé l'article 1315 du Code civil ;

2) ALORS QUE les juges doivent analyser les éléments de preuve qui leurs sont fournis par les parties et sur lesquels ils fondent leurs décisions ; que pour condamner M. X... au paiement d'un arriéré de charges à hauteur de 742,82 euros, la cour d'appel s'est contentée d'énoncer que les éléments fournis - décompte de charges, récapitulatif des sommes dues et des sommes versées - permettent de retenir que ce montant restait dû par le locataire ; qu'en statuant ainsi, sans procéder à la moindre analyse des documents sur lesquels elle s'est fondée, la cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X... de sa demande en remboursement d'un trop-perçu de charges afférentes à la consommation d'eau ;

AUX MOTIFS QUE M. X... demande le remboursement d'un trop perçu de charges, au motif qu'un certain nombre de charges, comme celles relatives à l'entretien, ne sont pas dues ; qu'il résulte des pièces produites qu'en effet, les dépenses d'entretien ne peuvent être dues pour les années 2003 à 2006, ne faisant pas

apparaître la part récupérable distincte de la marge bénéficiaire ; que le montant qui doit être restitué au locataire à ce titre s'élève à la somme de 875,86 euros ; qu'il doit également lui être restitué le montant de 70,43 euros au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année 2000, compte tenu de la date de son entrée dans les lieux, qui ne le rend redevable que pour la période de mai à décembre 2000 ; que pour les taxes des autres années et pour la consommation d'eau, contrairement à ce que soutient M. X..., les sommes réclamées sont justifiées, la consommation d'eau, notamment, se fondant sur les relevés effectués et n'indiquant une moyenne que pour apprécier le montant des provisions ;

ALORS QUE les charges locatives dont le paiement est réclamé par le bailleur doivent être justifiées ; qu'en affirmant que les charges réclamées à M. X... au titre de la consommation d'eau étaient justifiées par les relevés effectués sans identifier ces relevés ni en préciser la teneur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X... de sa demande en indemnisation d'une atteinte à la vie privée ;

AUX MOTIFS QUE M. X... soutient que les bailleurs sont entrés dans les lieux en son absence, comme en témoignent les photographies prises à l'intérieur de l'appartement indiquant la date du 26 avril 2006, alors qu'il n'a laissé entrer M. Y... et Mme Z... en sa présence que les 4, 5 et 27 avril 2006 ; que la seule circonstance que des photographies des lieux, émanant des bailleurs, porteraient une date à laquelle M. X... n'était pas dans les lieux, ne suffit pas à établir que les bailleurs y auraient pénétré de façon illicite ;

ALORS QUE les juges doivent motiver leurs décisions ; que M. X... se prévalait d'une atteinte à la vie privée constituée par l'immixtion du bailleur dans les lieux loués en son absence et sans son autorisation, qu'il fondait notamment sur une série de photographies de l'intérieur de son appartement produites par le bailleur et datées du 26 avril 2006, date à laquelle M. X... établissait avoir été absent ; qu'en écartant cet élément de preuve, sans expliquer en quoi il ne suffisait pas à établir que les bailleurs auraient pénétré dans les lieux loués sans l'autorisation du locataire, la cour d'appel a privé sa décision de motifs et violé l'article 455 du Code civil.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné M. X... à verser aux époux Y... la somme de 2.362,82 euros au titre des loyers et charges dus au mois de juin 2006 ;

AUX MOTIFS QU'en application des dispositions de l'article 566 du Code de procédure civile, les parties peuvent ajouter à leurs demandes soumises au premier juge toutes les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément ; que la demande reconventionnelle de M. Y... et de Mme Z... soumise au premier juge tendait à obtenir le paiement des loyers impayés ; que la demande de paiement de la clause pénale contractuellement prévue en cas de non-paiement des loyers est l'accessoire de la demande en paiement de loyers ; que la demande en paiement du loyer de juillet 2006 et celle au titre de l'indexation en est le complément ; que les demandes sont donc recevables ;

ET QUE M. X... n'est pas fondé à contester le principe de l'indexation des loyers, prévue au contrat ; que les erreurs éventuellement faites par M. Y... et Mme Z... pour le calcul de cette indexation ne leur interdisent pas de procéder à une rectification ; que M. X... ne peut sérieusement soutenir que la demande tardive et la gestion locative fantaisiste et négligente des bailleurs lui cause un préjudice, ceux-ci ne faisant qu'appliquer les termes du contrat conclu entre eux ; que M. Y... et Mme Z... font valoir que le calcul du loyer et de son indexation n'a pas été correctement effectué ; qu'en effet, au vu de la moyenne de l'indice des 4 trimestres de chaque année, ainsi que le contrat le prévoit, M. X... n'a pas acquitté le montant des loyers réellement dus ; qu'il reste devoir, à ce titre, la somme de 1.404,72 euros ;

ALORS QUE les actions en paiement des loyers se prescrivent par cinq ans ; qu'en faisant droit à l'intégralité des demandes présentées par les époux Y... au titre de l'indexation des loyers prévue par le bail du 1er juin 2000, pour la période de juin 2000 à juin 2006, tout en constatant que la demande en paiement de l'arriéré des loyers indexés avait été formulée pour la première fois en cause d'appel, le 7 avril 2010, la cour d'appel a violé l'article 2277 du Code civil en sa rédaction applicable à la cause.

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 2 septembre 2010