

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 22 novembre 2011
N° de pourvoi: 10-27120**
Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président
SCP Boulloche, 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 second moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 9 décembre 2009), que M. X..., propriétaire d'une maison d'habitation donnée verbalement à bail à Mme Y..., a assigné celle-ci en résiliation de ce bail et paiement de loyers impayés ; que la locataire a formé une demande reconventionnelle de dommages-intérêts en réparation de son trouble de jouissance ;

Attendu que pour rejeter la demande reconventionnelle, l'arrêt retient que Mme Y...ne fait pas valoir l'impossibilité d'habiter la maison mais l'existence d'un préjudice de jouissance en raison de " problèmes " d'humidité, d'absence de chauffage dans les pièces, de non-conformité de l'installation électrique, de la panne de la pompe électrique alimentant les WC en eau, qu'il ressort du constat de l'huissier de justice du 11 septembre 2009 et des photographies annexées limitées à certaines pièces, qu'il existe des traces d'humidité dans la cuisine, le salon, une chambre et une salle de bains, que l'installation électrique est vétuste, qu'aucune indication sur l'origine des traces d'humidité n'est mentionnée, Mme Y...alléguant en termes vagues un désordre de toiture sans en préciser le lieu ou la date et M. X...répondant en accusant un défaut d'entretien de gouttière non localisé, qu'en l'absence d'autres éléments notamment sur le chauffage et la ventilation des pièces, les preuves produites sont insuffisantes à établir de façon certaine un manquement du propriétaire à ses obligations ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions par lesquelles Mme Y...invoquait la vétusté et la dangerosité de l'installation électrique et les mises en demeure adressées à M. X...pour qu'il y remédie demeurées sans effet, 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 le premier moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche du second moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté Mme Y...de sa demande reconventionnelle en dommages-intérêts et l'a condamnée au paiement d'une indemnité en application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 9 décembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel d'Orléans ; 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 Bourges ;

Condamne M. X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X...à payer à Mme Y...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-deux novembre deux mille onze.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bouilloche, avocat aux Conseils pour Mme Y...

Le premier moyen de cassation fait grief à l'arrêt attaqué, partiellement infirmatif, d'avoir prononcé la résiliation du bail verbal conclu entre Monsieur X...et Madame Y..., d'avoir en conséquence condamné celle-ci à quitter les lieux et rendre les lieux loués libres de tous occupants et meubles, ainsi qu'à payer à celui-là une indemnité d'occupation jusqu'à la libération complète des lieux ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE M. et Mme X...ont demandé à Maître Z..., notaire à LOCHES, d'encaisser les loyers à compter du 1er décembre 2001 ; qu'il ressort des quittances que celui-ci a délivrées que le paiement des loyers de février à mars 2008 est intervenu respectivement les 2 et 30 mai 2008, soit après la délivrance du commandement de payer ; que celui du mois d'avril 2008, visé dans ce commandement, a été payé le 1er juillet 2008, après l'assignation ; que ceux de mai et juin ont été payés les 2 et 31 août 2008, de juillet et août les 1er et 31 octobre 2008, de septembre le 30 novembre 2008 et d'octobre le 7 janvier 2009 ; que les paiements sont donc intervenus avec trois mois de retard tout au long de l'année 2008 ; que le premier juge a exactement apprécié le manquement réitéré de Mme Viviane Y...à son obligation de paiement en prononçant la résiliation du bail en application de l'article 1184 du code civil et l'expulsion de la locataire ; que cette décision sera confirmée ;

ET AUX MOTIFS, ADOPTES DES PREMIERS JUGES, QUE Monsieur Jacky X...produit le commandement de payer du 24 avril 2008 et un décompte actualisé de sa créance portant celle-ci à la somme de 2 198, 42 euros arrêlée au 31 décembre 2008 ; que le paiement des loyers et charges échus constitue l'obligation principale d'un locataire à l'égard de son bailleur ; qu'il est établi et non contesté que Madame Viviane Y...n'a pas régulièrement payé le loyer et les charges du logement loué ; que Madame Viviane Y...n'ayant pas payé ses loyers depuis plusieurs mois, et ayant ainsi manqué gravement à ses obligations, il convient de prononcer la résiliation du bail et l'expulsion des occupants, en application de l'article 1184 du code civil, selon lequel la clause résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des parties manquerait à ses obligations ;

ALORS, D'UNE PART, QUE dans ses écritures signifiées le 13 octobre 2009 (p. 4, antépénultième §, et p. 5, 3ème §), Madame Y...contestait expressément devoir une quelconque somme à Monsieur X...et rappelait que l'arriéré locatif apparaissant sur les quittances de Me Z...était la conséquence de l'indexation unilatéralement imposée par le bailleur ; que dès lors, en retenant, par motifs adoptés, qu'il était non contesté que Madame Y...n'avait pas régulièrement payé le loyer et les charges des lieux loués, la cour d'appel a dénaturé les écritures claires et précises de cette dernière, violant ainsi l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE dans ses écritures d'appel, Madame Y...a soutenu que si les quittances délivrées par le notaire faisaient apparaître un arriéré locatif, c'est en raison de l'indexation du loyer décidée unilatéralement par Monsieur X...; qu'elle a produit l'ensemble des quittances de janvier 2000 à août 2009, desquelles il ressortait que, dès décembre 2002, le notaire avait imputé ses versements mensuels constants sur le loyer unilatéralement révisé par le bailleur, faisant apparaître chaque mois un solde en sa défaveur et créant ainsi, à terme, un décalage dans le paiement des loyers, ainsi qu'une lettre du notaire en date du 1er décembre 2006 dans laquelle celui-ci indiquait : « J'ai interrogé ma caissière qui m'a indiqué que vous avez réglé les loyers sans tenir compte de l'augmentation légale au 1er décembre 2002, soit un loyer de 407, 24 €, ce qui justifie le décalage dans le paiement de vos loyers » ; que pour résilier le bail, la cour d'appel a retenu qu'il ressortait des quittances établies par le notaire que le paiement des loyers était intervenu avec trois mois de retard tout au long de l'année 2008 ; qu'en statuant ainsi, après avoir pourtant jugé qu'aucune indexation ne pouvait s'appliquer, sans répondre au moyen opérant articulé par Madame Y...dans ses écritures, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Le second moyen de cassation fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame Y...de sa demande tendant au paiement d'une somme de 12 000 € en réparation du préjudice de jouissance par elle subi ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE Madame Viviane Y...ne fait pas valoir l'impossibilité d'habiter la maison mais l'existence d'un préjudice de jouissance en raison de « problèmes » d'humidité, d'absence de chauffage dans les pièces, de non-conformité de l'installation électrique, de la panne de la pompe électrique alimentant les wc en eau ; qu'aucun état des lieux ne paraît avoir été établi au moment du changement de propriétaire ; que Monsieur Jacky X...en a demandé un à Maître Jean-Pierre C..., huissier de justice ; qu'il ressort de la lecture de son procès-verbal du 11 janvier 2002 que la maison sur deux niveaux comporte un séjour, une grande pièce, quatre chambres, une cuisine, une ancienne cuisine outre un débarras et un dégagement ; que l'ensemble est usagé ; que des traces d'humidité sont visibles sur le mur de la cheminée et au plafond du séjour ; que les deux salles de bains sont alimentées par l'eau d'un puits ; que les wc sont en état de fonctionnement ; qu'une odeur de gaz se dégage de la chaudière à gaz d'une salle de bains ; qu'à l'appui de ses prétentions, Madame Viviane Y...a fait venir un autre huissier de justice, Maître Olivier B..., le 11 septembre 2009 ; qu'il ressort de son constat et des photographies annexées, limités à certaines pièces, qu'il existe des traces d'humidité dans la cuisine, le salon, dans une chambre, une salle de bains ; que le fils de

Madame Viviane Y...a précisé que la cuisinière ancienne située dans la buanderie permettait de chauffer cette pièce et celles du premier étage-où sont les chambres et les salles de bains- ; que le défaut de fonctionnement de la chasse de l'un des WC était dû à la panne de la pompe électrique ; que l'installation électrique est vétuste ; qu'il convient d'observer que, si tel était le cas, ce sont toutes les salles de bains et wc alimentés par un puits qui seraient dépourvus d'eau ; que par ailleurs, aucune indication sur l'origine des traces d'humidité n'est mentionnée, Madame Viviane Y...alléguant en termes vagues un désordre de toiture sans en préciser le lieu et la date, et Monsieur X...répondant en accusant un défaut d'entretien de gouttière non localisé ; qu'en l'absence d'autres éléments notamment sur le chauffage et la ventilation des pièces, les preuves produites sont insuffisantes pour établir de façon certaine un manquement du propriétaire à ses obligations ; que la décision du premier juge qui a débouté Madame Viviane Y...de sa demande de dommages-intérêts sera en conséquence confirmée ;

ALORS, D'UNE PART, QUE le juge est tenu de répondre aux conclusions des parties ; que Madame Viviane Y...soutenait devant la cour, preuves à l'appui, que malgré plusieurs réclamations, le bailleur n'avait pas porté remède à la vétusté de l'installation électrique non conforme et dangereuse ni installé de rampe d'escalier sur le palier du premier étage ; qu'en déboutant Madame Y...de sa demande reconventionnelle en réparation du préjudice de jouissance subi, sans répondre à ce moyen opérant, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE le bailleur est tenu de remettre au locataire dont c'est l'habitation principale un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, et doté de tous les éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ; qu'il est tenu, pendant la durée du bail, d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; que le bailleur doit en conséquence remédier aux désordres de nature à rendre le logement impropre à l'habitation, sauf s'il établit qu'ils sont imputables au locataire ; qu'à défaut, il lui incombe de réparer le préjudice de jouissance subi par le locataire ; qu'en l'espèce, Mme Y...a soutenu, preuves à l'appui, que son logement subissait des infiltrations d'eau et a justifié avoir à plusieurs reprises demandé au bailleur d'y remédier ; que M. X..., qui n'a pas effectué de travaux de reprise et n'a pas justifié que ces infiltrations étaient imputables à une faute du locataire, devait en conséquence être condamné à réparer le préjudice subi par cette dernière ; que pour rejeter la demande de Mme Y..., la Cour d'appel s'est fondée sur l'absence de preuve de l'origine de l'humidité ; qu'en statuant ainsi, elle a violé les articles 1315, 1719, 6 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble le principe du droit à un logement décent.

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel d'Orléans , du 9 décembre 2009