

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 8 novembre 2011
N° de pourvoi: 10-31011**
Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président
SCP Hémerly et Thomas-Raquin, 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, pris en ses première, deuxième et cinquième branches, réunies, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, que le jugement n'ayant pas statué sur les chefs de demandes relatifs à l'insuffisance des meubles fournis et à la validité du congé pour vendre délivré par Mme X..., l'omission de statuer peut être réparée par la procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile ;

Attendu, d'autre part, que le jugement n'a pas retenu que le contrat de location portait sur des locaux meublés ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Mais sur le moyen unique, pris en ses troisième et quatrième branches :

Vu les articles 1719 et 1720 du code civil ;

Attendu que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ; qu'il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ;

Attendu selon le jugement attaqué (juridiction de proximité du 20e arrondissement de Paris, 18 septembre 2009) rendu en dernier ressort, que M. Y..., locataire d'un logement appartenant à Mme X..., a demandé la condamnation de celle-ci à des dommages-intérêts ;

Attendu que pour rejeter cette demande, le jugement retient qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, il est difficile d'établir le bien fondé des prétentions du locataire, que la demande de dommages-intérêts est liée à la situation dégradée de l'appartement, qu'il n'est pas démontré que la dégradation des lieux loués est intervenue pendant la location et qu'elle ne préexistait pas à la prise à bail du local ou que l'absence d'entretien courant ou d'aération n'ont pas entraîné ou aggravé cette situation ;

Qu'en statuant ainsi, tout en relevant que la bailleuse avait restitué la totalité de son dépôt de garantie au preneur et que celui-ci produisait une lettre du service du logement de la Ville de Paris rapportant une visite d'un inspecteur de salubrité qui avait constaté une importante humidité de condensation en raison d'une aération permanente inefficace et d'un manque d'isolation thermique provoquant le développement de moisissures et d'importantes infiltrations d'eaux usées dans le plancher bas du logement provenant du manque d'étanchéité entre la salle de douches et la pièce à vivre, la juridiction de proximité, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il résultait que la bailleuse avait failli à son obligation de délivrance ou d'entretien d'un logement décent, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE mais seulement en ce qu'il a débouté M. Y... de sa demande en dommages-intérêts, le jugement rendu le 18 septembre 2009, entre les parties, par la juridiction de proximité du 20e

arrondissement de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'instance de Paris 19e ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile et l'article 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne Mme X... à payer à la SCP Hemery et Thomas-Raquin la somme de 2 000 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 du jugement partiellement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Hémary et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils, pour M. Y...

IL EST FAIT GRIEF au jugement attaqué d'avoir débouté Monsieur Y... de l'ensemble de ses prétentions ;

AUX MOTIFS QUE « pour justifier ses prétentions, le demandeur produit un bail de location meublé pour un studio de 16 m carré, ce document décrit le mobilier mis à la disposition du locataire. La prise d'effet du bail est le 29 mai 2007. Il n'est pas produit à la juridiction d'état des lieux dressés à la date de prise à bail. Il produit une lettre en date du 29 avril 2009 du service du logement et de l'habitat de la Ville de PARIS rapportant que le 27 janvier 2009 une visite d'un Inspecteur de salubrité a constaté :- une importante humidité de condensation règne dans le logement en raison d'une aération permanente inefficace et d'un manque d'isolation thermique, ce qui provoque le développement de moisissures-le sol de la pièce à vivre est détérioré par endroit, ne permettant pas son entretien-d'importantes infiltrations d'eaux usées se produisent dans le plancher bas du logement elles proviennent du manque d'étanchéité entre la salle de douche et la pièce à vivre. Le service demandera à la propriétaire de remédier à ces désordres. Il produit un constat d'huissier dressé le 30 avril 2009 qui vaut état des lieux de sortie, les constatations sont les mêmes que celles de l'Inspecteur de salubrité sur l'état de lieux et sont notés des désordres affectant le mobilier. En l'absence d'état des lieux d'entrée, il est difficile d'établir le bien fondé des prétentions du demandeur d'autant que l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 précise que l'état de l'appartement doit s'apprécier par la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie. Cette procédure étant impraticable les prétentions du demandeur seront rejetées. La demande de dommages et intérêts est liée à la situation dégradée de l'appartement ; il n'est pas démontré que la dégradation est (sic) des lieux loués est intervenue pendant la location et qu'elle ne préexistait pas à la prise à bail du local ou que l'absence d'entretien courant ou d'aération n'ont pas entraîné ou aggravé cette situation. Il n'est pas démontré des troubles différents de ceux qui résultent de la situation de l'appartement. En conséquence la demande de dommages et intérêts sera rejetée. Il sera donné acte à la propriétaire de la remise du chèque représentant le montant du dépôt de garantie soit la somme de 1000 euros remise à son locataire à la barre du tribunal » ;

ALORS, D'UNE PART, QUE l'absence des éléments d'équipement essentiels permettant d'avoir une jouissance normale des locaux conduit à la requalification du bail de locaux meublés en bail à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ; qu'en déboutant Monsieur Y... de sa demande d'examen de la validité du contrat de location meublée et de constatation de l'insuffisance des meubles fournis, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les meubles étaient suffisants pour caractériser la location meublée, la juridiction de proximité a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 ;

ALORS, D'AUTRE PART, SUBSIDIAIREMENT, QU'aux termes de l'article 2, alinéa 2, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les locaux meublés sont exclus du domaine d'application de la loi ; que pour débouter Monsieur Y... de ses prétentions, la juridiction de proximité a relevé, d'une part, que la chambre donnée à bail était meublée, et d'autre part, que l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 précise que l'état de l'appartement doit s'apprécier par la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie ; qu'en faisant ainsi application de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 à un contrat de location meublée, la juridiction de proximité a violé l'article 2 alinéa 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

ALORS, DE TROISIEME PART, QUE le bailleur, en tout état de cause, a l'obligation de remettre au locataire un logement décent ; que pour rejeter la demande de dommages et intérêts de Monsieur Y..., la juridiction de proximité a retenu que « la demande de dommages et intérêts est liée à la situation dégradée de l'appartement ; il n'est pas démontré que la dégradation est (sic) des lieux loués est intervenue pendant la location et qu'elle ne préexistait pas à la prise à bail du local ou que l'absence d'entretien courant ou d'aération n'ont pas entraîné ou aggravé cette situation », tout en relevant qu'il ressort tant des constatations de l'inspecteur de salubrité de la mairie de PARIS du 27 janvier 2009 que de celles du procès-verbal de l'huissier de justice en date du 30 avril 2009 qu'« une importante humidité de condensation règne dans le logement en raison d'une aération permanente inefficace et d'un manque d'isolation thermique, ce qui provoque le développement de moisissures » et que « d'importantes infiltrations d'eaux usées se produisent dans le plancher bas du logement elles proviennent du manque d'étanchéité entre la salle de douche et la pièce à vivre » ; qu'en statuant ainsi la juridiction de proximité n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

ALORS, DE QUATRIEME PART, SUBSIDIAIREMENT, QU'aux termes de l'article 1720 du Code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce ; que pour rejeter la demande de dommages et intérêts de Monsieur Y..., le jugement a retenu qu'il n'était « pas démontré que la dégradation des lieux loués est intervenue pendant la location et qu'elle ne préexistait pas à la prise à bail du local ou que l'absence d'entretien courant ou d'aération n'ont pas entraîné ou aggravé cette situation » et « qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, il est difficile d'établir le bien fondé des prétentions du demandeur » ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher si le bailleur s'était intégralement libéré de son obligation de délivrance, la juridiction de proximité a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1720 du Code civil ;

ALORS, ENFIN, QUE l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat de bail d'un logement meublé doit informer le locataire en respectant un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motifs légitime et sérieux ; que pour rejeter la demande de Monsieur Y... de voir dénoncer le congé pour vente, la juridiction de proximité s'est abstenue de rechercher si le bailleur avait informé le locataire de son intention de ne pas renouveler le bail dans les formes et délais prévus par la loi ; qu'en statuant ainsi, elle a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Analyse

Décision attaquée : Juridiction de proximité de Paris 20ème , du 18 septembre 2009