

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 18 décembre 2012
N° de pourvoi: 11-10061**
Non publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président
SCP Boullez, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, 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 :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 2 novembre 2010), que Mme X..., propriétaire d'une maison d'habitation donnée à bail aux époux Y..., après leur avoir délivré le 19 mai 2008, un commandement de payer un arriéré de loyers, a assigné les preneurs en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, en expulsion et en paiement de cet arriéré, du montant de la clause pénale et d'une indemnité d'occupation ; que les époux Y... ont demandé reconventionnellement la réalisation de travaux de mise en conformité des lieux loués ainsi que la minoration du montant des loyers et la condamnation de la bailleuse à des dommages-intérêts, en réparation du trouble de jouissance qu'ils prétendaient avoir subi ;

Attendu que pour rejeter les demandes des époux Y..., l'arrêt retient qu'il résulte des correspondances versées que les problèmes d'entretien ont toujours été traités par les locataires et la bailleuse en bonne entente, que Mme X... produit plusieurs factures qui établissent que des travaux ont été effectués régulièrement, qu'il n'est pas établi que l'absence de nettoyage de la cuve à mazout ait présenté un réel danger et causé un réel préjudice aux locataires, que les fissures ont été mises au jour en fin de période d'occupation des lieux, que les locataires ne justifient pas d'une mise en demeure formelle envoyée à la bailleuse d'effectuer des travaux de reprise et que M. Z..., qui en conclusion de son rapport d'expertise non contradictoire, mentionne qu'étant donné le fait que les fissures portent atteinte à la solidité de l'ouvrage et le rendent impropre à son utilisation, il serait souhaitable d'éviter de séjourner dans la villa, ne souligne donc pas un réel et grave danger résultant des fissures ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions des époux Y... qui faisaient valoir, en produisant plusieurs pièces, qu'ils subissaient depuis 1996 de nombreuses fuites et infiltrations entraînant un défaut d'étanchéité, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 novembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, 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 Mme X... aux dépens ;

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

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 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 décembre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils, pour les époux Y....

M. et Mme Francis Y... font grief à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de leurs demandes de minoration du loyer et de dommages-intérêts pour trouble de jouissance ;

AUX MOTIFS QU'il ressort de l'ensemble des pièces produites au dossier que les relations entre les parties ont toujours été excellentes jusqu'à l'introduction de la procédure ; qu'ainsi dans un courrier du 11 novembre 2002 Mme Y... indiquait à sa bailleuse "nous avons réglé tous les problèmes concernant la maison afin que vous n'ayez plus de soucis" ; dans un courrier du 7 juin 2005 la bailleuse écrit "j'ai constaté par ailleurs que les boiseries n'ont pas été entretenues depuis longtemps. Il est impensable de les laisser se dégrader davantage. Mme A... va prendre contact avec une entreprise qui établira un devis pour la clôture, le portail ainsi que les volets, portes et queues de vaches sous le toit. Je vous serai reconnaissant de faire part à Mme A... de ces problèmes d'entretien qu'il est préférable de faire au fur et à mesure" ; que dans un courrier du 26 janvier 2006 Mme Evelyne X... écrivait "... Cette année j'aimerais entreprendre la réfection des boiseries. Une maison a besoin constamment d'être entretenue et bien entendu je vous tiendrai au courant du début de ces travaux s'ils ont lieu" ; qu'il résulte de l'ensemble des correspondances versées que les problèmes d'entretien ont toujours été traités par les locataires et la bailleuse en bonne entente ; que Mme Evelyne X... produit plusieurs factures qui établissent que des travaux ont été effectués régulièrement (notamment la réfection des boiseries selon facture du 12 avril 2007) ; qu'il n'est pas établi que l'absence de nettoyage de la cuve à mazout ait présenté un réel danger et cause un réel préjudice aux locataires ; que quant aux fissures, elles ont été mises à jour en fin de période d'occupation des lieux ; que dans le PV d'huissier du 22 octobre 2009 l'huissier indique ainsi en préambule que les locataires lui ont exposé avoir constaté "depuis quelques semaines" l'apparition de nombreux désordres affectant cette maison et notamment d'importantes fissures ; que le rapport non contradictoire de M. Z..., ingénieur travaux publics, du 19 octobre 2009, indique que M. Francis Y... a constaté l'apparition de fissures en 2007 qui se seraient accentuées début 2009 ; que les locataires ne justifient pas d'une mise en demeure formelle envoyée à la bailleuse d'effectuer alors des travaux de reprise ; que M. Z... mentionne en conclusions de son rapport "étant donné le fait que les fissures portent évidemment atteinte à la solidité de l'ouvrage et le rendent impropre à son utilisation (fissures traversantes infiltrantes), il serait souhaitable d'éviter de séjourner dans la villa " ; que M. Z... ne souligne donc pas un réel et grave danger résultant des fissures ; qu'aucun élément ne justifie d'ordonner une expertise ; qu'il faut retenir que la maison étant conforme aux stipulations du décret du 30 janvier 2002, qu'il n'y a pas lieu à minoration du loyer, ni à dommages et intérêts pour trouble de jouissance ;

1°) ALORS QUE le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, en particulier dont le gros oeuvre est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux ruissellement et les remontées d'eaux ; qu'en l'espèce où selon ses propres constatations d'importantes fissures avaient été mises à jour par un procès verbal d'huissier et l'expert Z... mentionnait en conclusion de son rapport que les fissures portaient évidemment atteinte à la solidité de l'ouvrage et le rendaient impropre à sa destination, la cour, en retenant néanmoins que M. Z... ne soulignait pas un réel et grave danger résultant des fissures, pour décider ensuite que la maison était conforme aux stipulations du décret du 30 janvier 2002 et débouter en conséquence les époux Y... de leurs demandes de minoration du loyer et de dommages intérêts pour trouble de jouissance, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, dont il résultait que la maison ne répondait pas aux caractéristiques d'un logement décent conforme à l'usage d'habitation, et a violé les articles 6 de la loi du 6 juillet 1989 et 2 du décret du 30 janvier 2002.

2°) ALORS QUE le bailleur est obligé, par le seul effet de la loi, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, de remettre au locataire un logement décent ; que dès lors en relevant, pour débouter les époux Y... de leurs demandes de minoration du loyer et de dommages-intérêts, pour logement non-conforme aux exigences de décence, que les locataires ne justifiaient pas d'une mise en demeure formelle envoyée à la bailleuse d'effectuer des travaux de reprise la cour a également violé l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989.

3°) ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel, les époux Y... faisaient valoir, en produisant plusieurs pièces à cet égard qu'ils subissaient depuis 1996 de nombreuses fuites et infiltrations entraînant un défaut d'étanchéité (conclusions, p. 11) ; qu'en se bornant, pour dire que la maison était conforme aux stipulations du décret du 30 janvier 2002 et débouter les locataires de leur demande d'indemnisation au titre des troubles de jouissance, qu'ils n'établissaient pas que l'absence de nettoyage de la cuve à mazout ait présenté un réel danger et que le rapport qu'ils produisaient ne soulignait pas un réel et grave danger résultant des fissures, la cour d'appel n'a pas répondu aux conclusions précitées violant ainsi l'article 455 du code de procédure civile.

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 2 novembre 2010