

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 14 février 2012
N° de pourvoi: 11-13135**
Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président
SCP Blanc et Rousseau, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 18 mai 2010), que la société civile immobilière La Source (la SCI), propriétaire d'un logement, l'a donné à bail, le 11 novembre 2005, aux consorts Y...-Z... ; qu'elle leur a délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail puis les a assignés afin de faire constater l'acquisition de cette clause et obtenir leur expulsion et leur condamnation au paiement des loyers demeurés impayés et d'une indemnité d'occupation ; que les locataires, arguant avoir subi un trouble de jouissance, ont, reconventionnellement, sollicité des dommages-intérêts ou une réduction de loyers en compensation des sommes qui leur étaient réclamées ;

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 1719 du code civil, ensemble les articles 1 et 2-2 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;

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 ;

Attendu que pour rejeter la demande de dommages-intérêts ou de réduction de loyers formée par les consorts Y...-Z..., l'arrêt retient que le manque de salubrité relevé par le technicien de la direction départementale des affaires sociales (DDASS) dans son rapport du 25 avril 2008 est en grande partie imputable aux conditions d'utilisation des locaux par les locataires et que l'absence de garde-corps efficace sur le balcon relevée par le technicien sanitaire n'est pas de nature à rendre le logement indécents au sens des dispositions législatives et réglementaires invoquées par les preneurs ;

Qu'en statuant ainsi, alors que ne satisfait pas aux caractéristiques du logement décent le logement dont les dispositifs de garde-corps des balcons ne sont pas dans un état conforme à leur usage, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le moyen unique, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 1719 du code civil, ensemble l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et les articles 1 et 2-4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;

Attendu que pour rejeter la demande reconventionnelle des consorts Y...-Z..., l'arrêt retient encore que ceux-ci étaient tenus de procéder au remplacement du tuyau d'alimentation de la bouteille de gaz, s'agissant d'une réparation locative ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le technicien de la DDASS n'avait pas constaté que le tuyau d'alimentation de gaz à remplacer était périmé depuis 1994, soit neuf ans avant la date de délivrance des lieux aux locataires, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le moyen unique pris en sa première branche :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné solidairement les conjoints Y...-Z... à payer à la SCI La Source la somme de 3 828, 31 euros au titre de l'arriéré de loyers et charges et de l'indemnité d'occupation et une somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 18 mai 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ; 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 Toulouse ;

Condamne la SCI La Source aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne la SCI La Source à payer à la SCP Blanc et Rousseau 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 quatorze février deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Blanc et Rousseau, avocat aux Conseils pour M. Y... et Mme Z...

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir constaté la résiliation de plein droit du bail consenti par la Sci La Source à Monsieur Y... et à Mademoiselle Z... et de les avoir condamnés à payer des loyers arriérés et une indemnité d'occupation,

Aux motifs qu'il ressortait d'attestations que, lors de l'entrée dans les lieux de Monsieur Y... et de Mademoiselle Z..., les lieux loués étaient en bon état et que les locataires avaient dégradé les locaux ; que le manque de salubrité relevé par le technicien de la direction départementale des affaires sociales était en grande partie imputable aux conditions d'utilisation des locaux par les locataires ; que les locataires étaient tenus de procéder au remplacement du tuyau d'alimentation de la bouteille de gaz, s'agissant d'une réparation locative et que l'absence de garde-corps efficace sur le balcon, relevée par le technicien sanitaire dans son rapport, n'était pas de nature à rendre le logement indécent,

Alors, 1°) que le bailleur est tenu de délivrer au preneur, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ; que la cour d'appel, qui a constaté que le technicien de la direction départementale de l'action sanitaire et sociale avait relevé un manque de salubrité qui n'était qu'en partie imputable aux conditions d'utilisation des locaux par les locataires, n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations (violation de l'article 1719 du code civil),

Alors, 2°) qu'un logement est décent si les dispositifs de retenue de personnes dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des balcons, sont dans un état conforme à leurs usages ; que la cour d'appel, qui a énoncé que l'absence de garde-corps efficace sur le balcon n'était pas de nature à rendre le logement indécent, a violé les articles 1 et 2-2 du décret du 30 janvier 2002.

Alors, 3°) que, pour que le logement soit décent, il faut que les réseaux et branchements de gaz soient conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et soient en bon état d'usage et de fonctionnement ; que les parties ne peuvent valablement convenir que le locataire exécutera les travaux de mise aux normes de confort et d'habitabilité pour rendre le logement décent ; qu'à tort, la cour d'appel a donc retenu que, s'agissant d'une réparation locative, les locataires étaient tenus de procéder au remplacement du tuyau d'alimentation de la bouteille de gaz, périmé depuis neuf ans à la date du bail (violation des articles 1 et 2-4 du décret du 30 juin 2002 et 1719 du code civil).

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel d'Agen , du 18 mai 2010