

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du mercredi 21 mars 2012  
N° de pourvoi: 11-14838**  
Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier , président**  
Mme Monge, conseiller rapporteur  
M. Bruntz, avocat général  
Me Haas, SCP Delaporte, Briard et Trichet, 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 premier moyen :

Vu l'article 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, ensemble les articles 1719 du code civil et 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que le logement décent comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un wc, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées ; que l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un wc extérieur au logement à condition que ce wc soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 décembre 2009), que Mme X..., locataire d'un logement appartenant aux consorts Y..., a assigné ceux-ci aux fins d'obtenir leur condamnation à procéder à la mise aux normes de ce logement par l'installation d'un wc intérieur, la réduction du loyer et le paiement d'une indemnité pour le retard apporté à ces travaux ;

Attendu que pour rejeter ces demandes l'arrêt retient que, dans la mesure où il n'existe qu'une seule pièce, l'article 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 permet de limiter l'installation sanitaire à un wc extérieur au logement à condition qu'il soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible, que tel est le cas en l'espèce, un wc étant situé au même étage que les lieux loués ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que le logement pris à bail par Mme X... comportait une pièce disposant d'un volume habitable en conformité avec la norme réglementaire qu'elle a qualifiée de pièce principale et qu'il existait un mur de séparation à l'intérieur du logement, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations d'où il ressortait que le logement ne comportait pas qu'une seule pièce, a violé les textes susvisés ;

Et sur le second moyen :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur le premier moyen entraîne l'annulation, par voie de conséquence, des dispositions qui sont critiquées par ce moyen ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE et ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté Mme X... de sa demande tendant à la mise aux normes du logement par l'installation d'un wc intérieur et rejeté sa demande de réduction de loyer et

d'indemnités pour le retard apporté à ces travaux, l'arrêt rendu le 10 décembre 2009, 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 Paris, autrement composée ;

Condamne les consorts Y... aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne les consorts Y... à payer à la SCP Delaporte, Briard et Trichet la somme de 2 500 euros ; rejette la demande des consorts Y... ;

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 et un mars deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils pour Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mlle X... de sa demande tendant à ce que les bailleurs soient condamnés à prendre en charge l'installation d'un w.-c. à l'intérieur de l'appartement ;

Aux motifs qu'« il résulte notamment du rapport d'expertise qu'en ce qui concerne la surface habitable, les lieux loués répondent, contrairement à ce qu'a considéré le premier juge, aux normes fixées par l'article 4 du décret n° 2002-120 du janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ; qu'en effet, il s dispose nt d'une pièce principale qui, si elle n'a pas une surface habitable de 9 m2, dispose d'un volume habitable de 22,43 m3, en conformité avec la norme réglementaire ; qu'en ce qui concerne les WC, dans la mesure où il n'existe qu'une seule pièce, l'article 3 du décret susvisé permet de limiter l'installation sanitaire à un WC extérieur au logement à condition qu'il soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ; que tel est le cas en l'espèce, un WC étant situé au même étage que les lieux loués ; qu'au vu de ces deux éléments, surface habitable et installation sanitaire, dans la mesure où ils répondent aux conditions du décret, les travaux prévus par l'expert, s'agissant de la suppression du mur de séparation, de l'aménagement d'un coin-cuisine et de la création d'une salle de bains, ne relèvent pas des obligations des bailleurs » (arrêt, pages 4 et 5) ;

Alors, premièrement, que tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; que la contradiction entre les motifs équivaut au défaut de motifs ; que pour débouter Mlle X... de ses demandes, l'arrêt relève, d'une part, qu'il n'existe qu'une seule pièce dans le logement et, d'autre part, que l'appartement dispose d'une pièce principale ayant un volume suffisant au regard de la norme réglementaire, de sorte que la suppression du mur de séparation n'incomberait pas aux bailleurs ; qu'en statuant ainsi par des motifs contradictoires, en déclarant que le logement était composé d'une unique pièce quand il ressortait de ses propres constatations qu'il en comptait au moins deux, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences des articles 455 et 458 du code de procédure civile ;

Alors, en second lieu, qu'un logement décent doit comporter une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas ; que l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ; que pour débouter Mlle X... de sa demande tendant à ce que les bailleurs soient condamnés à prendre en charge l'installation d'un w.-c. à l'intérieur de l'appartement, l'arrêt retient que la présence d'un w.-c. situé au même étage que les lieux loués est suffisante car il n'existe qu'une seule pièce ; qu'en statuant ainsi, quand il ressortait tant des documents de la cause que de ses propres constatations que la pièce principale du logement était séparée d'une autre pièce par un mur, la cour d'appel a violé l'article 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, ensemble les articles 1719 du code civil et 6 de la loi du n° 89-462 du 6 juillet 1989.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mlle X... de sa demande de réduction du loyer et de sa demande d'indemnité de retard pour la mise aux normes ;

Aux motifs que « Mme X... n'était fondée à demander la mise aux normes du logement qu'en ce qui concerne seulement l'installation de chauffage ; qu'en application de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours et le juge, qui détermine les travaux à réaliser, peut décider de réduire le montant du loyer ou suspendre son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux ; qu'il résulte de ces dispositions que le loyer ne peut être réduit qu'à défaut de mise en conformité dans les conditions fixées ; que Mme X..., qui ne conteste pas qu'à ce jour, la mise au norme du chauffage a été effectuée et qui

n'invoque pas le dépassement des délais impartis pour sa réalisation, ne peut donc pas demander la réduction du loyer ou sa suspension ; qu'elle ne peut pas davantage demander une réduction du loyer pour une période antérieure à la date d'expiration du délai impartit par le jugement, confirmé sur ce point, pour réaliser les travaux de chauffage ; que, par ailleurs, sa demande en fixation d'indemnité par jour de retard pour la mise aux normes est devenue sans objet » (arrêt, page 5) ;

Alors que la censure qui sera prononcée du chef du dispositif de l'arrêt critiqué par le premier moyen, qui est le soutien indispensable des dispositions querellées par le second moyen, entraînera par voie de conséquence la cassation de la partie du dispositif se rapportant aux demandes de réduction du loyer et d'indemnité de retard pour défaut de mise aux normes, en application de l'article 624 du code de procédure civile.

## **Analyse**

**Publication :** Bulletin 2012, III, n° 48

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 10 décembre 2009

**Titrages et résumés :** BAIL (règles générales) - Bailleur - Obligations - Délivrance - Logement décent - Définition

En application de l'article 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux équipements d'un logement décent, l'installation sanitaire ne peut être limitée à un WC extérieur, fût-il dans le même bâtiment et facilement accessible, que si le logement ne comporte qu'une seule pièce ; tel n'est pas le cas d'un logement dont la cour d'appel a constaté qu'il comportait une pièce qu'elle a qualifiée de pièce principale ainsi qu'un mur intérieur de séparation

### **Textes appliqués :**

- ▶ article 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ; article 1719 du code civil ; article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989