

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du mardi 3 juillet 2012  
N° de pourvoi: 11-19868**  
Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**  
Me Balat, 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, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé qu'il résultait d'une attestation du chef du centre de secours que les locataires avaient présenté les symptômes d'une intoxication due à une fuite de gaz, le tribunal, qui n'était pas tenu de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée et qui a écarté le dommage allégué relatif au manque de chauffage du logement, a pu retenir, même si la cause de la fuite n'était pas connue, que l'installation de chauffage de la bailleuse était à l'origine de ce désordre et allouer aux preneurs une indemnité pour le trouble de jouissance ainsi occasionné ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI OPHE investissement et la société Pacifica aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI OPHE investissement et de la société Pacifica ;  
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois juillet deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Balat, avocat aux Conseils, pour la SCI OPHE investissement et la société Pacifica

Il est reproché au jugement attaqué d'avoir fixé l'indemnisation du trouble de jouissance subi par les locataires à la somme de 1.500 € et d'avoir condamné la société civile immobilière Ophe Investissement à verser à M. Y... et Mlle Z... la somme de 960,78 € après compensation des sommes dues par ceux-ci, outre la somme de 850 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QUE le bailleur doit délivrer et entretenir le logement en bon état d'usage et de fonctionnement conformément à l'article 6 a de la loi du 6 juillet 1989 et aux articles 1719 et 1720, alinéa 1er, du code civil ; que le logement doit également être décent, c'est-à-dire ne pas laisser « apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou la santé et être doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation » selon l'article 6 a susvisé modifié par l'article 187-1 de la loi SRU du 13 décembre 2000 et le décret du 30 janvier 2002 ; qu'en l'espèce, les locataires prétendent avoir été victime d'une intoxication au gaz du fait du mauvais fonctionnement de la chaudière et indiquent avoir été privés de chauffage pendant deux hivers ; que le bailleur ne s'exprime pas sur ce point ; qu'il résulte de l'attestation du chef de centre du SDIS 17 que les sapeurs-pompiers du centre de secours de Saujon sont intervenus au domicile des locataires pour « personnes présentant des symptômes d'une intoxication au CO le 9 novembre 2009 » ; que l'origine

de la fuite de gaz demeure cependant inconnue, les locataires reconnaissant dans leur lettre du 20 novembre 2009 que la fuite ne venait pas de la chaudière tout en évoquant un possible défaut d'étanchéité de la tuyauterie passant dans la dalle ; que, de même, les allégations selon lesquelles l'alimentation en gaz aurait été coupée pendant tout l'hiver 2009 sont peu crédibles puisque les locataires se plaignent en réalité d'une température excessive, de l'ordre de 35°, sans possibilité de réglage, sur la même période ; que ces désagréments, potentiellement dangereux, pour la santé des locataires, constituent donc indéniablement un trouble de jouissance mais d'une ampleur toutefois moindre que celle alléguée par les preneurs ; qu'il leur sera donc alloué la somme de 1.500 € en réparation de leur préjudice ;

ALORS, D'UNE PART, 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 ; qu'en estimant que la société civile immobilière Ophe Investissement avait manqué à cette obligation en portant atteinte à la santé des locataires en raison d'une intoxication au gaz, tout en relevant que « l'origine de la fuite de gaz demeure cependant inconnue » (jugement attaqué, p. 3, alinéa 9), ce dont il résultait nécessairement que le bailleur ne pouvait être tenu pour responsable des conséquences d'une intoxication dont la cause restait indéterminée, le juge d'instance n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, outre les articles 1720 et 1721 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU' en relevant d'abord que les locataires indiquaient « avoir été privé s de chauffage pendant deux hivers » (2009 et 2010), ensuite qu'ils se plaignaient pendant l'hiver 2009 « d'une température excessive, de l'ordre de 35°, sans possibilité de réglage, sur la même période » (jugement attaqué, p. 3, alinéas 6 et 10), puis en imputant ce « désagrément » au bailleur, le juge d'instance, qui n'a pas caractérisé en définitive le manquement exact qu'il sanctionnait, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1720 et 1721 du code civil ;

ALORS, ENFIN, QUE l'état des lieux d'entrée précisait au titre de l'installation de chauffage central équipant le logement : « gaz (neuf) » ; qu'en s'abstenant d'examiner ce document signé par l'ensemble des parties et régulièrement versé aux débats, le juge d'instance a violé l'article 455 du code de procédure civile.

## **Analyse**

**Décision attaquée :** Tribunal d'instance de Rochefort , du 17 février 2011