

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 18 décembre 2012
N° de pourvoi: 11-25235**
Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président
Me Carbonnier, SCP Ortscheidt, 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 retenu que Mme X... justifiait de ce qu'elle avait occupé, depuis le 30 septembre 2005 et jusqu'au 21 avril 2010, un local non décent, impropre à l'habitation, dès l'origine, eu égard à sa superficie et à la non-conformité de ses équipements, y compris électriques, et que M. Y..., se contentant d'affirmer qu'il avait fait des propositions de relogement, sans la moindre précision de date, ne justifiait pas lui avoir proposé un relogement dans un local décent, la cour d'appel, sans inverser la charge de la preuve incombant au bailleur de ce qu'il avait complètement satisfait à son obligation légale de relogement, a, par ces seuls motifs, pu retenir que la locataire avait subi un préjudice résultant de la nécessité de vivre quotidiennement dans un local impropre à l'habitation en s'acquittant d'un loyer de 430 euros par mois hors charges ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Y... à payer à Mme X... la somme de 4 000 euros ; rejette la demande de M. Y... ;

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 Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour M. Y....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné M. Y... à payer à Mlle X... une provision de 20. 000 € à valoir sur la réparation de ses préjudices ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'en vertu des dispositions de l'article 4 du décret du 20 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent, un tel logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2, 20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes ; que l'article 2 du même décret stipule que, pour être décent, un logement doit disposer de réseaux et branchements d'électricité et de gaz et des équipements de chauffage et de production d'eau chaude conformes aux normes définies par le lois et règlements, en bon état d'usage et de fonctionnement ; que l'article 3 du même décret stipule qu'un logement décent doit comporter des installations d'évacuation des eaux ménagère et eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ; que, selon les dispositions de

l'article R. 11-2 du code de la construction et de l'habitation, la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtre ; que, selon les mêmes dispositions, le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond ; qu'il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sol, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1, 80 mètre ; que Mlle X... justifie de ce qu'il lui a été loué, le 30 septembre 2005, par M. Y..., un local qualifié de « studette », qui, selon les termes d'un arrêté préfectoral en date du 12 août 2009, notifié à M. Y..., présente une superficie insuffisante de 5, 78 m², est, par nature, impropre à l'habitation et présente un danger pour la santé des occupants ; que, pour affirmer que le local considéré constitue un logement décent, M. Y... verse aux débats une attestation de superficie « loi Carrez », non signée, établie par M. Z... le 15 décembre 2010, selon laquelle la « surface loi Carrez » du local considéré, est 6, 27 m² et son « volume », de 21, 38 m³ ; que Mlle X... verse aux débats, pour sa part, une autre attestation, signée et datée du 12 février 2011, de M. Z..., selon laquelle le volume mentionné par lui, dans sa précédente attestation, « correspond au volume total du logement et non au volume habitable, comme décrit à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation » ; que la superficie invoquée par M. Y... est inférieure à celle d'un logement décent et ne correspond pas à celle, également inférieure, constatée par le service technique de l'habitat de la ville de Paris et la préfecture de Paris ; que cette préfecture, constatant le caractère non décent du local considéré, n'a donc pas constaté que le volume habitable dudit local serait supérieur à 20 m³ ; que la seule production, par M. Y..., d'une attestation de volume « loi Carrez » ne constitue pas la démonstration de ce que le local litigieux serait décent, alors qu'un tel volume ne se calcule pas de la même façon que le volume habitable ; que M. Y... ne conteste nullement, par ailleurs, les explications circonstanciées de Mlle X... selon lesquelles l'arrêté préfectoral susvisé a été consécutif à deux expertises judiciaires, ordonnées en 2005 et 2009, mettant en évidence des installations sanitaires non conformes, des branchements de ses installations, par M. Y..., sur les parties communes sans autorisation, une absence d'étanchéité, des raccordements non conformes, des refoulements d'eaux usées dans la baignoire et des installations électriques non conformes aux normes exigées ; que M. Y... se contente d'affirmer qu'il a « fait des propositions de relogement » à Mlle X..., sans la moindre précision de date et sans justifier du caractère décent des logements qu'il aurait proposés ; que Mlle X... justifie que, par lettre du 1er septembre 2009, M. Y..., tout en affirmant ne pas avoir l'obligation de la reloger, lui a proposé de la loger dans un local situé... ; que Mlle X... justifie avoir écrit, le 14 octobre 2009, à M. Y..., lui indiquant que ce local présentait des risques sanitaires dus à de graves problèmes d'humidité et une installation électrique présentant des risques d'incendie ; que si, par lettre du 31 octobre 2009, Mlle X... a fait savoir à M. Y... qu'elle reconsidérerait sa décision, c'est en rappelant que M. Y... lui avait affirmé avoir apporté des améliorations du local proposé et qu'elle souhaitait visiter ce local, à nouveau ; que M. Y... ne justifie pas avoir réalisé les travaux d'améliorations invoqués, ni ne démontre le caractère décent de logements qu'il aurait proposés à Mlle X... ; que cette dernière justifie de ce que M. Y... a été destinataire de deux autres arrêtés, en date du 8 août 2006 et du 15 février 2010, le mettant en demeure de faire cesser définitivement l'occupation, aux fins d'habitation, de locaux situés... et... ; que Mlle X... justifie donc de ce qu'elle a occupé, depuis le 30 septembre 2005 et jusqu'au 21 avril 2010, un local non décent, impropre à l'habitation, dès l'origine, eu égard à sa superficie et à la non-conformité de ses équipements, y compris électriques ; que M. Y... ne justifie pas lui avoir proposé un relogement dans un logement décent ; que le préjudice de Mlle X..., résultant de la nécessité qui a été la sienne de vivre quotidiennement dans un local impropre à l'habitation et de s'acquitter d'un loyer de 430 € par mois, charges non comprises, en contrepartie de cette occupation, est incontestable ; que Mlle X... justifie, à ce titre, d'une créance dont le montant incontestable peut être évalué à 20. 000 €, toutes causes de préjudice confondues ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QU'il résulte des pièces versées aux débats et notamment de l'arrêté pris par le Préfet de Paris le 12 août 2009 que le studio de 5, 78 m² donné à bail à Mlle X..., qui ne présente par ailleurs aucune des caractéristiques imposées par le décret du 3 janvier 2002, ne constitue pas un logement décent et ne pouvait valablement faire l'objet d'un contrat de bail ; qu'il convient de rappeler qu'en application de l'article 1719 du code civil modifié par l'article 58 de la loi Molle du 25 mars 2009 « lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant » ; qu'à la suite de cet arrêté du 12 août 2009 mettant en demeure les époux Y... de faire cesser définitivement l'occupation aux fins d'habitation du local donné à bail à Mlle X..., il y a lieu de constater la résiliation de plein droit du bail liant les parties dans les trois mois suivant la notification dudit arrêté (article 521-2, alinéa 4 du code de la construction et de l'habitation) ; qu'en outre, en application de l'article 521-2 alinéa 1 du même code, le loyer cesse d'être dû à compter de l'envoi de la notification de la mise en demeure ; qu'enfin le bailleur supporte l'obligation d'offrir à la personne évincée un logement décent correspondant à ses besoins et de lui verser une indemnité égale à trois mois de son nouveau loyer ;

1°) ALORS QUE pour évaluer l'indemnité provisionnelle due en réparation du préjudice de jouissance subi par Mlle X..., la cour d'appel a constaté que celle-ci avait occupé, depuis le 30 septembre 2005 et jusqu'au 21 avril 2010, un local non décent, impropre à l'habitation, après avoir pourtant relevé que, dès le 1er septembre 2009, M. Y... avait proposé à sa locataire de la reloger dans un local situé... ; qu'en refusant de tenir compte de cette offre de relogement à laquelle Mlle X... n'avait pas donné suite, au prétexte que M. Y... ne démontrait pas « le caractère décent des logements qu'il aurait proposés à Mlle X... », tandis qu'il appartenait à cette dernière, qui contestait le caractère décent du logement proposé par son bailleur, d'établir que ce local ne répondait pas aux caractéristiques du décret du 3 janvier 2002 et que le bailleur avait failli à son obligation de relogement, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve, en violation de l'article 1315 du code civil ;

2°) ALORS, EN TOUTE ETAT DE CAUSE, QUE la cour d'appel, pour juger que Mlle X... justifiait que M. Y... ne lui avait pas fait de proposition de relogement dans un logement décent, s'est fondée sur l'existence de deux arrêtés du 8 août 2006 et du 15 février 2010 ayant mis en demeure M. Y... de faire cesser définitivement l'occupation, aux fins d'habitation, de locaux situés ... et... ; qu'en statuant ainsi, tandis qu'elle a expressément constaté que le logement proposé par M. Y... à Mlle X... était situé..., soit à une adresse distincte de celle des deux arrêtés visés, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants, violant ainsi les articles L. 521-1 et L. 521-1-3 du code de la construction et de l'habitation.

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 22 juin 2011