

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 5 février 2013
N° de pourvoi: 12-11827**
Non publié au bulletin

Rejet

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

Attendu, d'une part, qu'il ne résulte ni du jugement ni des conclusions que la commune de Faverolles ait soutenu que le défaut de restitution du dépôt de garantie était justifié par l'absence de reprise du logement loué, le moyen est de ce chef nouveau, mélangé de fait et de droit et, partant, irrecevable ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu, appréciant souverainement le sens et la portée des éléments de preuve soumis à son examen, que le procès-verbal de constat dressé le 18 février 2010 ne relevait aucune dégradation des lieux commises par les locataires, le tribunal, qui en a déduit que la commune devait être condamnée à restituer le montant du dépôt de garantie, sans être tenu de procéder à une recherche non demandée sur les éventuelles dégradations du logement de remplacement, a légalement justifié sa décision ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu qu'il résultait du constat établi par la DDASS du Cantal le 4 février 2010 que le logement loué n'était pas décent en raison de l'absence d'isolation et qu'il ressortait des certificats médicaux que les membres de la famille avaient présenté une gale cutanée sévère que le médecin avait directement relié à l'insalubrité du logement, le tribunal, qui a souverainement apprécié l'existence et le montant du préjudice invoqué, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la commune de Faverolles aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la commune de Faverolles à payer à M. X... et à Mme Y... la somme globale de 2 500 euros ; rejette la demande de la commune de Faverolles ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq février deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour la commune de Faverolles

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF au jugement attaqué d'avoir condamné la commune de Faverolles à payer à Mme Valérie Y... et à M. Alain X... la somme de 310 € au titre de la restitution du dépôt de garantie, avec intérêts au taux légal à compter du 1er juin 2010 ;

AUX MOTIFS QUE selon l'article 22 alinéas 3 et 5 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt de garantie versé par le locataire est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A défaut de restitution dans le délai prévu, le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire. En l'espèce, il est constaté que le procès-verbal de constat dressé le 18 février 2010 par Maître Z..., huissier de justice, ne vaut pas état des lieux de sortie, mais a été sollicité par la commune de FAVEROLLES pour faire constater le dégât des eaux survenu le même jour. L'huissier mentionne d'ailleurs que les locataires étaient, avant le sinistre, provisoirement relogés dans un autre appartement. En outre, ledit procès-verbal ne relève aucune dégradation des lieux commise par les locataires. Par ailleurs, la commune ne justifie nullement de sommes restées à sa charge suite au dégât des eaux survenu dans l'immeuble. Le sinistre a été totalement pris en charge par les assurances, ce que la commune ne conteste pas. Quant à la restitution des clés par les locataires, il n'est pas contesté que ces derniers ont quitté le logement le 31 mars 2010. Enfin, la commune ne peut prétendre sans mauvaise foi que M. X... et Mme Y... sont partis sans préavis puisque, suite aux difficultés relatives à l'humidité du logement soulevées par les locataires, Monsieur le Maire de la commune, par lettre en date du 25 janvier 2010, les a dispensés de préavis et les a même invités à quitter « dès maintenant » le logement ;

1°) ALORS QUE l'article 22, alinéa 3, de la loi du 6 juillet 1989 subordonne la restitution du dépôt de garantie par le bailleur à la restitution des clés par le locataire ; qu'en statuant comme il l'a fait, motif pris qu'« il n'est pas contesté que ces derniers les locataires ont quitté le logement le 31 mars 2010 », sans constater que les clefs avaient effectivement été restituées par M. X... et Mme Y..., ce qui était contesté par la commune de Faverolles (concl., p. 5 § 3), le tribunal d'instance n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 22, alinéa 3, de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°) ALORS QUE l'article 22, alinéa 3, de la loi du 6 juillet 1989 permet au bailleur de déduire du dépôt de garantie les sommes dues par le locataire au titre de dégradations qui lui sont imputables ; qu'en relevant que le procès-verbal de constat dressé dans l'appartement de l'ancienne Poste à la suite du dégât des eaux du 18 février 2010 ne « relève aucune dégradation des lieux commises par les locataires », sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé, si les dégâts également causés par M. X... et Mme Y... dans l'appartement de remplacement mis à leur disposition par la commune ne justifiaient pas, eux aussi, la retenue du dépôt de garantie de 310 € (concl., p. 3 § 10), le tribunal d'instance n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 22, alinéa 3, de la loi du 6 juillet 1989 ;

3°) ALORS QU'il résulte du procès-verbal de constat dressé le 18 février 2010 par Maître Z..., huissier de justice, à la suite du dégât des eaux dans l'appartement objet du bail, inoccupé et laissé sans chauffage par M. X... et Mme Y..., que « le radiateur en fonte qui assure le chauffage a éclaté au bas », que « dans les deux pièces contiguës, les radiateurs en fonte ont également éclaté » (p. 3) alors que « le local chaufferie est équipé d'une chaudière de chauffage central basse température, neuve » (p. 4), de sorte qu'en affirmant néanmoins que « ledit procès-verbal ne relève aucune dégradation des lieux commise par les locataires », le tribunal d'instance en a dénaturé les termes clairs et précis, violant ainsi l'article 1134 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF au jugement attaqué d'avoir condamné la commune de Faverolles à payer à Mme Valérie Y... et à M. Alain X... la somme de 3. 000 € à titre de dommages-intérêts, en raison de l'indécence du logement donné à bail ;

AUX MOTIFS QUE en vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, 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. Les caractéristiques correspondantes sont définies par le décret du 30 janvier 2002. L'article 2. 1 du décret précise que le logement doit assurer le clos et le couvert et que le gros oeuvre du logement doit protéger les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. L'article 2. 5 prévoit que les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements doivent permettre un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. En l'espèce, il ressort du certificat de constat établi par la DDASS du CANTAL le 4 février 2010 que « le 23 octobre 2007, le logement avait déjà fait l'objet d'un certificat de constat » dans lequel avaient été relevés des traces de condensation sur l'ensemble des carreaux des fenêtres, de l'humidité dans deux pièces, d'importantes moisissures sur la porte d'entrée et les murs de la cage d'escalier l'absence de ventilation à certains endroits. Si le services de la DDASS mentionnent que de nombreux travaux ont été réalisés, ils constatent les anomalies suivantes : « humidité très importante et moisissures abondantes dans l'ensemble du logement, nombreux ponts thermiques aux angles de murs, le long du bâti des fenêtres et sur les allèges des fenêtres, absence d'isolation thermique, absence d'entrée d'air neuf dans la salle de séjour et les chambres, entrée d'air neuf dans la cuisine contrariant la ventilation du logement, non fonctionnement de la Ventilation Mécanique Contrôlée, au niveau de la VMC, gaine arrachée par le poids de la glace contenue dans celle-ci ». Il est conclu par la DDASS que le logement n'est conforme ni à certaines dispositions du règlement sanitaire départemental, ni à l'arrêté relatif à l'aération des logements. Ainsi, force est de constater que le logement loué n'est pas décent au sens de l'article 2. 1 du décret susvisé en raison des ruptures, voire de l'absence d'isolation de l'appartement. En outre, ledit logement ne répond pas au critère de décence de l'article 2. 5 du décret en raison de la défaillance du système de ventilation. L'argument soulevé par la

commune selon lequel les consorts Y...-X...seraient responsables de l'humidité du logement ne peut prospérer au regard des constatations de la DDASS, en raison du fait que le problème d'humidité dans le logement est récurrent et compte tenu des factures d'achat de fioul produites par les demandeurs. S'agissant des préjudices subis, les consorts Y...-X...ont subi un trouble de jouissance important en raison de l'humidité constatée et ce pendant toute la durée du bail. Il ressort en effet des certificats médicaux établis par le docteur C...le 14 janvier 2010 et le 2 février 2010 que la famille, soit M. X..., Mme Y... et leurs enfants Clara, alors âgée de 23 mois et Elodie, ont chacun présenté une gale cutanée sévère que le médecin a directement reliée à l'insalubrité du logement donné à bail. Il est également constaté que la famille a été relogée en urgence et de manière provisoire dans un appartement du camping communal ;

1°) ALORS QUE le bailleur, légalement tenu de remettre au locataire un logement décent, ne manque à cette obligation que si les désordres affectant les lieux loués lui sont imputables ; que pour juger que la commune de Faverolles avait commis une infraction à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le tribunal s'est exclusivement fondé sur le constat effectué par la DDASS le 4 février 2010, lequel faisait état de dysfonctionnements-absence d'entrée d'air neuf, non-fonctionnement de la ventilation mécanique contrôlée-dont il n'était nullement établi qu'ils existaient lors de l'entrée dans les lieux de M. X... et Mme Y..., le rapport indiquant au surplus que l'appartement avait fait l'objet de nombreux travaux avant de leur être loué ; qu'en s'abstenant de rechercher si les désordres, dont le rapport indiquait l'existence, mais non l'origine, affectaient déjà l'immeuble lors de l'entrée en jouissance, le tribunal d'instance n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°) ALORS QUE le bailleur, légalement tenu de remettre au locataire un logement décent, ne manque à cette obligation que si les désordres affectant les lieux loués lui sont imputables ; qu'en présence de désordres qui se sont manifestés alors que le bail était en cours, il convient donc de déterminer si le locataire a porté ces désordres à la connaissance du bailleur, le mettant ainsi en position d'y remédier ; qu'en se bornant à relever qu'« il ressort des courriers du Maire de la commune datés du 25 janvier et du 1er février 2010 que les consorts X...-Y... l'avaient informé des difficultés relatives à l'humidité de leur logement ; en tout état de cause, une mise en demeure écrite préalable à la saisine de la juridiction n'est pas exigée sous peine d'irrecevabilité s'agissant d'une demande de dommages-intérêts », sans vérifier si cette information avait été délivrée en temps utile pour permettre à la commune de faire procéder aux travaux nécessaires, celle-ci s'étant expressément prévaluée de l'absence de mise en demeure effectuée par les locataires, le tribunal d'instance a privé sa décision de base légale au regard de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;

3°) ALORS, ENFIN, QUE le bailleur ne répond que des dommages qui sont la suite directe des manquements à ses obligations ; que les dommages corporels subis par des locataires du fait de désordres apparus au cours du bail ne sont pas en relation causale directe avec une inexécution imputable au bailleur dès lors que celui-ci, sitôt informé de l'existence de ces désordres, a pris des mesures aptes à garantir la santé et la sécurité des locataires ; qu'ayant constaté que la commune de Faverolles avait relogé M. X..., Mme Y... et leurs enfants « en urgence dans un appartement du camping communal » dès qu'elle avait été informée des problèmes d'humidité (jugement page 6 al. 7), le tribunal d'instance ne pouvait retenir sa responsabilité sans méconnaître les conséquences légales de ses propres constatations au regard de l'article 1147 du code civil.

Analyse

Décision attaquée : Tribunal d'instance de Saint-Flour , du 18 octobre 2011