

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 4 juin 2014
N° de pourvoi: 13-12314**
Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier, président
Mme Proust, conseiller rapporteur
M. Bailly, avocat général
SCP de Chaisemartin et Courjon, 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 :

Vu l'article 6, alinéa 1er, de la loi du 6 juillet 1989, ensemble l'article 1719 du code civil ;

Attendu 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 18 avril 2012), que par acte du 17 juin 2000, M. X... a donné à bail à M. Y... et à Mme Z... (les consorts Y...-Z...) un local à usage d'habitation ; que la SCI Marie G (la SCI) a acquis ledit logement en avril 2002 ; que le préfet de la Charente-Maritime a, par arrêté du 28 août 2009, décidé du traitement d'urgence de la situation d'insalubrité du logement eu égard à la présence de peintures dégradées au plomb accessibles et à la prolifération importante de rongeurs ; qu'il a déclaré le logement insalubre par arrêté du 30 novembre 2009, relevant la présence de peintures dégradées contenant du plomb, la présence de rats, l'absence d'éclairage naturel suffisant, l'absence d'aération suffisante de certaines pièces et une installation électrique vétuste ; que les consorts Y...-Z... ont assigné la SCI en paiement de dommages-intérêts pour les préjudices de jouissance, matériels et moraux subis depuis avril 2002 ;

Attendu que pour allouer une certaine somme aux consorts Y...-Z... au titre de leur préjudice de jouissance, l'arrêt retient que la SCI établit avoir fait intervenir des entreprises spécialisées en dératisation en 2002 et 2003, en plomberie en 2003, en peinture en 2003 et 2004, et en électricité en 2008, que le bailleur a donc toujours répondu aux demandes des locataires, que les difficultés relevées par les arrêtés préfectoraux ne lui ont été signalées qu'en 2009, que la sur-occupation du logement a contribué à en accentuer la dégradation, que les autres logements du même immeuble n'attirent pas les rats, que la présence de rongeurs n'est ainsi pas seulement imputable au bailleur, qu'il ne peut être reproché à la SCI, qui n'était pas avisée des difficultés d'occupation, de ne pas être intervenue plus tôt et que le préjudice de jouissance ne doit être indemnisé qu'à compter du 1er janvier 2009, jusqu'au 1er septembre 2009, date de la résiliation du bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'indemnisation du preneur pour les troubles de jouissance subis du fait du manquement par le bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent n'est pas subordonnée à une mise en demeure du bailleur, la cour d'appel, qui a constaté que la SCI n'avait pas délivré aux consorts Y...-Z... un logement décent, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a constaté la résiliation du bail au 1er septembre 2009 aux torts du bailleur, l'arrêt rendu le 18 avril 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; remet, en conséquence, sur le surplus, 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 Bordeaux ;

Condamne la société Marie G aux dépens ;

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 quatre juin deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat aux Conseils, pour M. Y... et Mme Z...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. Y... et Mme Magali Z..., agissant tant à titre personnel qu'en leur qualité de représentant de leurs deux enfants mineurs, de leur demande tendant à la condamnation de la SCI Marie G à leur payer la somme de 43.519,56 € au titre de leur préjudice de jouissance et d'avoir limité la réparation du préjudice de jouissance des locataires à la période comprise entre le 1er janvier 2009 et la date de résiliation du bail,

AUX MOTIFS PROPRES QUE dans leurs conclusions les intimés font état de nombreuses démarches auprès de l'assistante sociale, de la mairie, du CCAS, de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales de Charente-Maritime mais ne font jamais état de signalement envoyé directement au bailleur ; que notamment la présence de rats ne résulte que d'un constat d'huissier établi le 26 février 2009 alors qu'ils prétendent avoir souffert de la présence de rongeurs depuis plusieurs années ; que la SCI Marie G verse aux débats deux lettres des locataires, l'une datée du 7 novembre 2004 faisant état de difficultés financières mais nullement de l'insalubrité du logement et l'autre, non datée, mais dont l'enveloppe porte le cachet de la poste du 11 juin 2005, proposant un échéancier pour une dette de 147,24 € et faisant apparaître des impayés de 30 € par mois ; que le bailleur produit encore les factures de travaux réalisés en juillet 2003 (peinture, tapisserie), mars 2004 (peinture), juin 2008 (dépannage électrique) et que par attestation du 9 mars 2004 la SARL Elsecom explique qu'elle est intervenue le 19 juin 2008 pour effectuer des travaux de réparation électrique et qu'au départ des intervenants l'installation fonctionnait normalement sans danger pour les occupants ; qu'il est également justifié de l'intervention du 30 juillet 2003 pour déboucher une conduite de w-c ; que la SCI Marie G justifie encore d'un contrat d'hygiène antiparasitaire conclu le 28 avril 2003 avec la SA ISS Hygiène Services pour l'appartement des consorts Y...-Z... en précisant que l'intervention concernait les rongeurs (rats plus souris) et que si le rapport de contrôle établi le 30 mars 2009 par la Caisse d'allocations familiales mentionne bien que le logement est infesté de rats, le propriétaire avait pourtant fait réaliser une opération de dératation par un professionnel ; qu'en conséquence, il est établi par l'appelante qu'elle a fait intervenir des entreprises spécialisées chaque fois qu'une difficulté lui a été signalée par les locataires ; que les difficultés relevées par arrêté préfectoral n'ont été signalées au bailleur par les occupants du logement que par lettre datée du 10 février 2009 et qu'un constat d'huissier a été effectué le 26 février 2009 ; qu'un premier arrêté préfectoral constatant l'insalubrité du logement a été signé le 28 août 2009 et un second le 30 novembre 2009, lequel au demeurant constate la sur-occupation manifeste du logement ainsi que la réalisation de l'opération de dératation, ce qui confirme encore la réactivité du bailleur qui a toujours répondu aux demandes des locataires ; qu'il est également évident que la sur-occupation du logement a contribué à en accentuer la dégradation ; qu'il n'est également pas indifférent de relever dans le rapport de la Caisse d'allocations familiales précité que plusieurs autres locataires occupants des appartements dans le même immeuble ne souhaitaient rien entamer à l'encontre du propriétaire, ce qui confirme que les désordres se limitent à l'appartement n° 3 des consorts Y...-Z... ; qu'enfin, selon attestation datée du 3 mars 2002, la SARL Patrick Renan, chargée d'effectuer le contrôle parasitaire du logement, avait relevé qu'une chambre de l'appartement n'avait pas été contrôlée car l'accès n'avait pas été autorisé par les occupants et que les pièces de l'appartement étaient très encombrées et que certaines parties des murs et des sols n'avaient pas pu être contrôlées faute d'accès ; qu'il est paradoxal de constater que dans un immeuble comprenant plusieurs logements, seul celui qui est occupé par les intimés attire les rats puisque le rapport de contrôle établi le 30 mars 2009 par Mme C... souligne que les autres locataires ne souhaitent rien faire à l'encontre du propriétaire ce qui confirme que les autres logements sont décents et qu'il résulte de ces observations que la présence de rongeurs n'est pas seulement imputable au bailleur ; que le bailleur n'ayant pas été informé des difficultés d'occupation avant le mois de février 2009, il ne peut pas lui être reproché de ne pas être intervenu plus tôt et que dans ces conditions le préjudice de jouissance ne doit être indemnisé qu'entre le premier janvier 2009 et le 1er septembre 2009 date de la résiliation du bail, qui n'est pas contestée ; que le préjudice de jouissance doit être évalué à 50 % du montant du loyer soit $484,80 \text{ €} : 2 = 242,40 \text{ €} \times 8 = 1.939,20 \text{ €}$; que la SCI Marie G justifie des démarches effectuées avec le concours de l'agence Malaterre pour assurer le relogement des locataires mais que la représentante de l'agence a expliqué par attestation écrite du 25 mai 2010 qu'en raison des exigences des locataires et de leur profil, elle n'avait obtenu aucune réponse positive de la part des propriétaires contactés ; qu'il n'est nullement justifié d'un préjudice moral différent du préjudice de jouissance, en raison notamment de la sur-occupation du logement et d'un défaut d'entretien courant par les locataires ainsi que l'avait relevé la SARL Patrick Renan au cours de l'année 2002 ;

1) ALORS QUE le bailleur est tenu de délivrer un logement décent, cette obligation n'étant pas subordonnée à une mise en demeure ou une information préalable du bailleur par le locataire ; qu'en décidant que le préjudice de jouissance des locataires ne devait être indemnisé qu'à compter de la date à laquelle ils avaient alerté le propriétaire des « difficultés d'occupation » rencontrées, cependant que ce dernier était tenu, en tout état de cause, de délivrer un logement décent, la cour d'appel a violé les articles 6 de la loi du 6 juillet 1989, 1er et suivants du décret du 30 janvier 2002, ensemble l'article 1719 du code civil ;

2) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE le bailleur est tenu de délivrer un logement décent ; qu'à supposer même que cette obligation soit subordonnée à la connaissance qu'aurait le bailleur de l'état du logement loué, l'accomplissement de travaux dans les lieux est de nature à établir cette connaissance ; qu'en décidant que le préjudice de jouissance des locataires ne devait être indemnisé qu'à compter de la date à laquelle ils avaient alerté le propriétaire des « difficultés d'occupation » rencontrées, la cour d'appel qui avait constaté que le propriétaire avait effectué des travaux dans les lieux loués en 2003, 2004 et 2008, ce dont il se

déduisait qu'il avait nécessairement connaissance de l'état du logement avant le mois de février 2009 et, partant, qu'il avait manqué à son obligation de délivrer aux locataires un logement décent, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard des articles 6 de la loi du 6 juillet 1989, 1er et suivants du décret du 30 janvier 2002, ensemble l'article 1719 du code civil ;

3) ALORS QUE le logement qui a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt attaqué que, par arrêté du 30 novembre 2009, le préfet de Charente-Maritime a déclaré insalubre le logement loué à M. Y... et Mme Z... ; qu'en limitant la réparation du préjudice de jouissance subi par ces derniers à la période du 1er janvier 2009 à la date de résiliation du bail, sans rechercher si, dès avant l'année 2009, les vices relevés dans l'arrêté préfectoral d'insalubrité n'affectaient pas déjà le logement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 6 de la loi du 6 juillet 1989, 1er et 5 du décret du 30 janvier 2000, ensemble l'article 1719 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300747

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers , du 18 avril 2012

Titrages et résumés : BAIL (règles générales) - Bailleur - Obligations - Garantie - Trouble de jouissance - Trouble causé par le bailleur - Manquement à l'obligation de délivrance d'un logement décent - Indemnisation - Conditions - Détermination

L'indemnisation du preneur pour les troubles de jouissance subis du fait du manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent n'est pas subordonnée à une mise en demeure

BAIL (règles générales) - Bailleur - Obligations - Garantie - Trouble de jouissance - Trouble causé par le bailleur - Manquement à l'obligation de délivrance d'un logement décent - Indemnisation - Conditions - Nécessité d'une mise en demeure (non)

Textes appliqués :

- ▶ article 6, alinéa 1er, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; article 1719 du code civil