

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du mardi 1 juillet 2014  
N° de pourvoi: 13-13747**  
Non publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier (président), président**  
SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, 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 du pourvoi principal et du pourvoi incident, réunis :  
Vu les articles 1719 du code civil et 6 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble le principe de la réparation intégrale du préjudice ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 26 janvier 2012), que Mme X..., locataire d'un logement appartenant à Mme Y..., a assigné celle-ci en remboursement de frais et indemnisation d'un trouble de jouissance ;  
Attendu que pour limiter l'indemnisation de Mme X... au titre du trouble de jouissance résultant du défaut d'étanchéité de la chambre, l'arrêt retient que l'expert a constaté que cette pièce était partiellement inhabitable, a évalué à 30 euros par mois la privation partielle de jouissance de cette pièce et que ce trouble de jouissance particulier doit être indemnisé entre le 1er août 2005 date d'entrée dans les lieux et le 1er mars 2011 ;

Qu'en statuant ainsi alors qu'il résultait de ses propres constatations que Mme Y... reconnaissait ne pas avoir fait réaliser les travaux nécessaires, ce dont il résultait que le dommage avait perduré après le 1er mars 2011, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a fixé à la somme de 4 210 euros l'indemnisation des troubles de jouissance subis par Mme X... et de l'avoir condamnée à payer à Mme Y..., après compensation avec les loyers dus, la somme de 3. 810, 31 euros, l'arrêt rendu le 26 janvier 2012, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ; 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 d'Amiens, autrement composée ;

Condamne Mme Y... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Y... à payer à la SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer la somme de 2 000 euros ;

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 premier juillet deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen identique produit aux pourvois principal et incident par la SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, avocat aux Conseils, pour Mme X... et M. Z..., ès qualités.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir fixé à la somme de 4. 210 euros l'indemnisation des troubles de jouissance subis par Melle X... et de l'avoir condamnée à payer à Mme Y..., après compensation avec les loyers dus, la somme de 3. 810, 31 euros ;

AUX MOTIFS QU'en vertu de l'article 1719 du code civil et de l'article 6 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, et un logement décent correspondant aux caractéristiques fixées par le décret du 30 janvier 2002 ; qu'il résulte du rapport établi par l'inspecteur du service communal d'hygiène ne et de santé de la ville de Saint-Quentin, venu inspecter le logement le 25 octobre 2007, que Mme X... était privée de chauffage et d'eau chaude depuis

l'hiver 2006-2007 ; que Mme X... a réglé l'intervention du chauffagiste soit 244, 72 € représentant le coût du remplacement du circuit imprimé de la chaudière à gaz ; que l'expert désigné par une ordonnance du juge des référés du 5 décembre 2008 se borne dans son rapport à rappeler que l'entretien de la chaudière et les " menus travaux " incombent au locataire et s'interroge sur la question de savoir si " une facture de 244, 72 € représente des menus travaux " ; que le remplacement du circuit imprimé de la chaudière ne fait pas partie des menues réparations et de l'entretien courant à la charge du locataire énumérés limitativement par l'annexe du décret du 26 août 1987 ; que le remplacement de cette pièce incombait donc à la bailleresse, à qui Mme X... demandait de réparer la chaudière par une première lettre recommandée le 8 février 2007, de sorte que la locataire est fondée, en application des textes précités, à demander réparation du trouble de jouissance résultant de la privation de chauffage et d'eau chaude pendant un an qui sera réparé par la somme de 2 500 €, le jugement critiqué étant infirmé de ce chef ; que s'agissant du trouble de jouissance résultant du défaut d'étanchéité d'une petite chambre, l'expert a constaté que cette pièce était partiellement inhabitable, et a évalué à 30 € par mois, compte tenu de la superficie de l'appartement, la privation partielle de jouissance de cette pièce ; que Mme M-F. Y... ne conteste pas ne pas avoir remplacé la menuiserie extérieure de cette chambre, malgré la condamnation de le faire prononcer par le premier juge, alléguant, mais sans le démontrer du refus de la locataire de permettre à l'entrepreneur de pénétrer dans l'appartement, la bailleresse ne produisant d'ailleurs aucun devis ou bon de commande ; que Mme M-F. Y... qui n'a pas fourni à l'expert les devis demandés par lui pour évaluer le coût des travaux conformément à sa mission, se borne à produire une attestation d'un couvreur indiquant le refus de la locataire de le laisser pénétrer dans l'appartement datant de décembre 2005 ; que par conséquent, ce trouble de jouissance particulier entre le 1er août 2005 date d'entrée dans les lieux et le 1er mars 2011 sera indemnisé par l'allocation à la locataire de la somme de 1. 710 € (30 € x 57 mois) ; qu'en définitive, l'indemnisation des troubles de jouissance de Mme X... s'élève à la somme de 4. 210 €, le jugement étant infirmé sur ce point ; qu'il sera fait droit à sa demande en paiement de loyers impayés d'un montant de 8. 020, 31 € arrêtée au 1er mai 2011 que la locataire ne conteste pas ; qu'après compensation entre les créances respectives des parties conformément à l'article 1290 du code civil, Mme X... sera donc condamnée à payer à Mme M-F. Y... la somme de 3. 810, 31 € ;

ALORS, d'une part, QUE le préjudice doit être réparé de manière intégrale, sans perte ni profit pour la victime ; qu'ayant constaté, d'une part, que le trouble de jouissance du fait du défaut d'étanchéité de la petite chambre de l'appartement loué par Melle X... devait être évalué à 30 euros par mois depuis son entrée dans les lieux et, d'autre part, que Mme Y... n'avait pas effectué les réparations que lui avait ordonnées le jugement, la cour d'appel, qui a limité la réparation du préjudice qui en résultait à hauteur du montant retenu par le tribunal, c'est-à-dire à l'indemnisation de la perte de jouissance du 1er août 2005 au 8 juin 2010, n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations en n'indemnisant pas le préjudice subi depuis cette date, violant ainsi l'article 1719 du code civil et l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble le principe de réparation intégrale ;

ALORS, d'autre part et en toute hypothèse, QU'en constatant que le préjudice de jouissance subi par Melle X... du fait du défaut d'isolation de la petite chambre devait être évalué à 30 € par mois et persistait depuis l'entrée dans les lieux, le 1er août 2005, soit, au moment où elle statuaient, depuis 77 mois, tout en le limitant à la somme de 1. 710 euros correspondant à seulement 57 mois de présence, la cour d'appel a statué par une contradiction de motifs, violant l'article 455 du code de procédure civile.

**ECLI:FR:CCASS:2014:C300914**

## **Analyse**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Amiens , du 26 janvier 2012