

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du mardi 18 février 2014  
N° de pourvoi: 12-29838**  
Non publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier (président), président**  
SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Fabiani et Luc-Thaler, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 8 décembre 2011), que M. et Mme X..., locataires d'un appartement appartenant à M. Y..., l'ont, postérieurement à la résiliation du bail, assigné en indemnisation de leur trouble de jouissance consécutif à la survenance de deux dégâts des eaux ; que M. Y... a sollicité reconventionnellement leur condamnation au paiement de sommes comprenant un arriéré de loyers et de charges, et la moitié du coût du constat d'état des lieux de sortie établi par huissier ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu qu'il résultait du compte-rendu d'expertise contradictoire que des infiltrations provenant du balcon couvrant avaient créé des dommages aux embellissements de l'appartement des locataires et des dommages immobiliers, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions relatives à l'inertie des locataires concernant leur propre balcon que ses constatations rendaient inopérantes, a légalement justifié sa décision ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que le préjudice de jouissance était établi par le procès-verbal d'expertise et les photographies versées aux débats qui démontraient que le parquet de la chambre était complètement détérioré et moisi du fait d'infiltrations et que deux pièces de l'appartement étaient atteintes par l'humidité, que le certificat médical produit démontrait que Mme X... devait éviter toute exposition aux moisissures sous peine de lésions certaines et irréversibles, la cour d'appel, qui n'était tenue ni de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée relative à l'absence prétendue de mise en demeure préalable, ni de procéder à une recherche ou de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes a pu, sans violer le principe de la réparation intégrale du préjudice, condamner M. Y... au paiement d'une indemnité dont elle a souverainement évalué le montant ;

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

Mais sur le troisième moyen :

Vu l'article 1315 du code civil ;

Attendu que celui qui se prétend libéré d'une obligation doit justifier le paiement ou le fait qui produit l'extinction de l'obligation ;

Attendu que pour débouter M. Y... de sa demande en paiement d'un arriéré de loyers et de charges, la cour d'appel retient qu'il ne produit aucune pièce pertinente à l'appui de ses demandes, et notamment pas le tableau chiffré auquel il fait allusion dans ses conclusions, et qu'il ne produit pas non plus de décompte clair de l'arriéré de loyers et de charges justifiant des termes de loyers et de charges auxquels il se réfère sans aucune précision ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il appartenait à M. et Mme X... de justifier qu'ils s'étaient libérés du paiement des loyers, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le quatrième moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté M. Y... de sa demande en paiement d'une somme de 9 269, 80 euros, l'arrêt rendu le 8 décembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Metz, autrement composée ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 dix-huit février deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné Monsieur Y... à payer à Monsieur et Madame X... la somme de 2. 950 euros au titre de leur préjudice de jouissance du fait des infiltrations d'eau et d'AVOIR débouté Monsieur Y... de sa demande tendant à la condamnation de ses locataires à supporter le coût de réfection du plancher de l'appartement loué ;

AUX MOTIFS QUE « il résulte clairement du compte-rendu d'expertise établi par le cabinet POLY-EXPERT, le 20 février 2006, versé aux débats contradictoires, que le dégât des eaux du 10 janvier 2006 provient de la fuite d'une conduite encastrée dans l'appartement de Madame Stéphanie Z..., locataire au 2ème étage, causant des dommages aux embellissements d'une pièce au 1er étage de l'appartement des époux X... et que les recherches de fuite sont à réaliser par le propriétaire ; qu'en ce qui concerne le dégât des eaux intervenu le 7 avril 2008, il ressort du compte-rendu d'expertise contradictoire établi par le cabinet POLY-EXPERT le 2 mai 2008, que des infiltrations provenant du balcon couvrant, ont créé des dommages aux embellissements de l'appartement des locataires, et que des dommages immobiliers, concernant le parquet flottant, résultent également de ce dégât des eaux ; qu'en application de l'article 1719 du Code civil et du droit constant, il appartient au propriétaire de démontrer qu'il a rempli ses obligations d'entretien de la chose, de garantie des locataires de la jouissance paisible des lieux loués et de ce qu'il a réparé le trouble de jouissance dû aux dégâts des eaux, y compris lorsqu'il provient du fait d'un autre de ses locataires ; qu'il convient en conséquence de déclarer Monsieur Y... entièrement responsable des dégâts des eaux subis par les locataires » ;

ET QUE « le préjudice de jouissance résultant du second dégât des eaux est établi par les locataires car le procès-verbal d'expertise, et les photographies versées aux débats démontrent que le parquet de la chambre de l'appartement est complètement détérioré et moisi du fait d'infiltrations provenant du balcon couvrant et qu'il résulte des débats, que pièces de l'appartement sont atteintes par l'humidité ; que le certificat médical du docteur Klaus A..., en date du 15 avril 2008, versé aux débats, démontre que pour des raisons médicales Madame X... doit éviter toute exposition aux moisissures, faute de quoi des lésions certaines et irréversibles sont à envisager ; qu'il convient en conséquence, en réparation de ce préjudice d'accorder à Monsieur et Madame X... une indemnité correspondant à 50 % de 590 euros pendant 10 mois, de la date du dégât des eaux, à la date de remise des clefs, soit  $295 \times 10 = 2. 950$  euros ; qu'il n'y a pas lieu d'accorder un préjudice de jouissance supplémentaire à ce qui vient d'être réparé pour l'obligation dans laquelle ils estiment s'être trouvés de quitter les lieux, étant précisé que les dommages et intérêts accordés couvrent également la période allant de la sortie effective des lieux le 31 octobre 2008, jusqu'à la date de remise des clefs, lors du constat de sortie des lieux du 3 février 2009 » ;

ALORS QUE le bailleur ne peut être tenu de supporter les conséquences d'un dommage imputable à un défaut d'entretien du local loué lorsqu'il était dans l'ignorance des travaux à entreprendre, en raison de la carence du preneur ou lorsque le preneur est lui-même à l'origine de ces désordres ; qu'en retenant qu'en sa qualité de bailleur Monsieur Y... devait supporter les conséquences des dégâts des eaux subis par les consorts X... sans répondre au moyen essentiel des conclusions de l'exposant par lesquelles il faisait valoir que l'inertie des locataires, qui n'avaient pas entretenu les joints et ne l'avaient pas informé des problèmes de stagnation d'eau sur le balcon, était à l'origine des désordres subis par le local loué, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs et a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné Monsieur Y... à payer à Monsieur et Madame X...

la somme de 2. 950 euros au titre du préjudice de jouissance ;

AUX MOTIFS QUE « le préjudice de jouissance résultant du second dégât des eaux est établi par les locataires car le procès-verbal d'expertise, et les photographies versées aux débats démontrent que le parquet de la chambre de l'appartement est complètement détérioré et moisi du fait d'infiltrations provenant du balcon couvrant et qu'il résulte des débats, que 2 pièces de l'appartement sont atteintes par l'humidité ; que le certificat médical du docteur Klaus A..., en date du 15 avril 2008, versé aux débats, démontre que pour des raisons médicales Madame X... doit éviter toute exposition aux moisissures, faute de quoi des lésions certaines et irréversibles sont à envisager ; qu'il convient en conséquence, en réparation de ce préjudice d'accorder à Monsieur et Madame X... une indemnité correspondant à 50 % de 590 euros pendant 10 mois, de la date du dégât des eaux, à la date de remise des clefs, soit  $295 \times 10 = 2.950$  euros ; qu'il n'y a pas lieu d'accorder un préjudice de jouissance supplémentaire à ce qui vient d'être réparé pour l'obligation dans laquelle ils estiment s'être trouvés de quitter les lieux, étant précisé que les dommages et intérêts accordés couvrent également la période allant de la sortie effective des lieux le 31 octobre 2008, jusqu'à la date de remise des clefs, lors du constat de sortie des lieux du 3 février 2009 ».

1°) ALORS QUE le bailleur ne peut être tenu de verser des dommages et intérêts pour préjudice de jouissance à son locataire qu'après avoir été mis en demeure d'exécuter son obligation d'entretien ; qu'en condamnant, en l'espèce, Monsieur Y... à payer à ses locataires la somme de 2. 950 euros au titre de leur préjudice de jouissance en raison des troubles qu'ils auraient subis du fait du manquement du bailleur à son obligation d'entretien des lieux loués sans constater qu'il avait été mis en demeure d'exécuter les travaux nécessaires pour y remédier, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1146 du Code civil ;

2°) ALORS QUE le préjudice résultant d'une faute doit être réparé dans son intégralité, sans perte ni profit, pour aucune des parties ; qu'en condamnant Monsieur Y... à indemniser ses locataires du préjudice de jouissance subi pendant une durée de 10 mois, correspondant au délai qui s'est écoulé entre la date du dégât des eaux, et « la date de remise des clefs » (arrêt p. 5, dernier alinéa), dont elle a relevé qu'elle est intervenue « lors du constat de sortie des lieux du 3 février 2009 » (arrêt p. 5, dernier alinéa) après avoir constaté que « la sortie effective des lieux était intervenue le 31 octobre 2008 » (arrêt p. 5, dernier alinéa), la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1147 du Code civil ;

3°) ALORS QUE le préjudice résultant d'une faute doit être réparé dans son intégralité, sans perte ni profit, pour aucune des parties ; qu'en condamnant Monsieur Y... à indemniser ses locataires du préjudice de jouissance subi pendant une durée de 10 mois, correspondant au délai qui s'est écoulé entre la date du dégât des eaux, et « la date de remise des clefs » (arrêt p. 5, dernier alinéa), dont elle a relevé qu'elle est intervenue « lors du constat de sortie des lieux du 3 février 2009 » (arrêt p. 5, dernier alinéa) après avoir constaté qu'« il résulte de l'état des lieux de sortie dressé par Maître B..., huissier de justice à FORBACH, en date du 3 février 2009 que les travaux ont manifestement été effectués alors qu'il n'est nulle part fait mention d'un sol dégradé dans l'appartement » (jugement p. 3, al. 8), la Cour d'appel qui n'a pas recherché à quelle date les travaux avaient été terminés, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil ;

4°) ALORS QUE le bailleur ne peut être tenu pour responsable des troubles de jouissance subis par ses locataires si le retard pris à la réalisation des travaux leur est imputable ; qu'en jugeant que Monsieur Y... devait indemniser ses locataires du préjudice de jouissance subi pendant une durée de 10 mois, correspondant au délai qui s'est écoulé entre la date du dégât des eaux, et « la date de remise des clefs » (arrêt p. 5, dernier alinéa) intervenue « lors du constat de sortie des lieux du 3 février 2009 » (arrêt p. 5, dernier alinéa) sans répondre au moyen essentiel des conclusions de l'exposant, par lesquelles il faisait valoir que les travaux avaient pris du retard en raison de l'hospitalisation de Monsieur X... et de l'intervention de l'expert et qu'ils n'avaient durés que 10 jours (conclusions d'appel, p. 5, al. 7 et 8) la Cour d'appel a privé sa décision de motifs et a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Monsieur Y... de sa demande tendant à la condamnation des époux X... à lui payer un arriéré de loyers et de charges ;

AUX MOTIFS QUE « Monsieur Jean-Marie X..., bailleur, d'une part, et Monsieur Stéphan et Madame Stéphanie X..., preneurs, d'autre part, ont conclu un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 modifiée par le loi du 24 juillet 1994 portant sur un appartement F4 sis à BEHREN, moyennant un loyer mensuel de 590 euros, outre une provision sur charges mensuelle de 60 euros pour une durée de 6 ans à compter du 1er mai 2005 ; qu'en exécution de ce bail, le propriétaire est tenu, en application de l'article 1719 du Code civil, d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le locataire pendant la durée du bail tandis qu'en application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; qu'en application de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et celui qui se prétend libéré de l'obligation doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de l'obligation » ;

ET QUE « Monsieur Y... ne produit aucune pièce pertinente à l'appui de ses demandes ; qu'en particulier, ni le bordereau des pièces versées devant la Cour, ni aucune pièce ne contient le tableau chiffré auquel il fait

allusion dans ses écritures, pour demander paiement de la somme de 9. 269, 80 euros ; qu'il ne produit non plus aucun décompte clair de l'arriéré de loyers et de charges justifiant des termes de loyers et de charges auxquels il se réfère, sans aucune précision, ni ne justifie du bien-fondé de sa demande de 2. 700 euros au titre des dégradations subies par l'immeuble, ne démontrant pas ainsi que les locataires auraient manqué à leur obligation d'entretien courant ; qu'il convient, en conséquence, de le débouter de toutes ses demandes qui ne sont pas justifiées, par application de l'article 1315 du Code civil » ;

1°) ALORS QUE la charge de la preuve du paiement des loyers incombe au locataire ; qu'en déboutant le bailleur de sa demande tendant à la condamnation des preneurs à lui payer des arriérés de loyers et de charges au motif qu'il « ne produit z. aucun décompte clair de l'arriéré de loyers et de charges justifiant des termes de loyers et de charges auxquels il se réfère » (arrêt p. 6, al. 5), la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du Code civil ;

2°) ALORS QUE le juge ne peut refuser de statuer en se fondant sur l'insuffisance des preuves qui lui sont fournies par les parties ; qu'en déboutant Monsieur Y... de sa demande tendant à la condamnation des anciens locataires à lui payer un arriéré de loyers aux motifs que « Monsieur Y... ne produit z. aucun décompte clair de l'arriéré de loyers et de charges justifiant des termes de loyers et de charges auxquels il se réfère » (arrêt p. 6, al. 5), la Cour d'appel a violé l'article 4 du Code civil.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la Cour d'appel d'AVOIR débouté Monsieur Y... de sa demande tendant à la condamnation des locataires à lui rembourser la moitié du coût de l'établissement de l'état des lieux ;

AUX MOTIFS QUE « Monsieur Y... ne produit aucune pièce pertinente à l'appui de ses demandes ; qu'en particulier, ni le bordereau des pièces versées devant la Cour, ni aucune pièce ne contient le tableau chiffré auquel il fait allusion dans ses écritures, pour demander paiement de la somme de 9. 269, 80 euros ; qu'il ne produit non plus aucun décompte clair de l'arriéré de loyers et de charges justifiant des termes de loyers et de charges auxquels il se réfère, sans aucune précision, ni ne justifie du bien-fondé de sa demande de 2. 700 euros au titre des dégradations subies par l'immeuble, ne démontrant pas ainsi que les locataires auraient manqué à leur obligation d'entretien courant ; qu'il convient, en conséquence, de le débouter de toutes ses demandes qui ne sont pas justifiées, par application de l'article 1315 du Code civil » ;

1°) ALORS QU'en cas de recours à huissier, les frais d'établissement de l'état des lieux de sortie sont partagés par moitié entre bailleur et locataire ; qu'en déboutant Monsieur Y... de sa demande tendant à la condamnation des époux X... à lui rembourser la moitié du coût de l'état des lieux établi par huissier le 3 février 2009, la Cour d'appel a violé l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, le contrat de bail, régulièrement produit aux débats, stipulait qu'« un état des lieux est établi contradictoirement par les parties à frais partagés par moitié lors de la remise et de la restitution des clés » et qu'« à défaut d'état des lieux établi amiablement, il sera it établi à frais partagés par moitié par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente » (contrat de bail p. 3) ; qu'en déboutant Monsieur Y... de sa demande tendant à la condamnation des époux X... à lui rembourser la moitié du coût de l'état des lieux, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil.  
Le greffier de chambre

**ECLI:FR:CCASS:2014:C300252**

#### **Analyse**

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Metz , du 8 décembre 2011