

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du jeudi 21 décembre 2017
N° de pourvoi: 16-26565**
Non publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, 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 les articles 1730 et 1732 du code civil, ensemble l'article 7, c) de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Muret, 20 novembre 2015), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ, 20 mai 2014, pourvoi n° 13-13. 901), qu'au terme de la location à usage d'habitation consentie le 12 juin 2009 par M. X..., bailleur, représenté par son mandataire, la société Elience, à M. Larue Y..., locataire, un état des lieux de sortie contradictoire a été établi le 23 décembre 2010 ; que, le mandataire du bailleur ayant retenu l'intégralité du dépôt de garantie et sollicité la prise en charge d'une partie des travaux de peinture, le locataire a saisi la juridiction de proximité d'une demande en restitution de la somme déposée en garantie lors de la signature du contrat ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, le jugement retient qu'il résulte de la comparaison des deux états des lieux d'entrée et de sortie que les murs des pièces de l'appartement étaient jaunis lors de la restitution des lieux, alors qu'ils ne l'étaient pas lors de la prise de possession par le locataire, et que celui-ci, qui en impute l'origine à une application défectueuse d'une peinture de mauvaise qualité, ne le prouve pas ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le preneur n'est tenu qu'aux réparations locatives rendues nécessaires par les dégradations intervenues pendant la location, la juridiction de proximité, qui n'a pas caractérisé que le jaunissement des peintures était imputable à un usage anormal par le locataire de la chose louée, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 20 novembre 2015, entre les parties, par la juridiction de proximité de Muret ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'instance de Toulouse ;

Condamne M. X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X..., et le condamne à payer à M. Larue Y...une somme de 2 500 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 du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un décembre deux mille dix-sept.
MOYEN ANNEXÉ au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour M. Larue Y...

M. Larue Y...fait grief au jugement attaqué de l'avoir débouté de sa demande en restitution du dépôt de garantie et de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QU'aux termes du devis produit par le bailleur, daté du 14 janvier 2011, il est fait état des travaux suivants à réaliser dans les lieux loués : WC peinture des murs en deux couches satinées après préparation ; cuisine : peinture plafond en deux couches de mat après préparation, peinture des murs en deux couches de mat après préparation, compris mur bar, côté séjour ; séjour : peinture plafond en deux couches de mat après préparation, peinture des murs en deux couches satinées après préparation ; chambre 1 : peinture des murs en deux couches satinées après préparation ; que l'état des lieux d'entrée en date du 12 juin 2009, établi contradictoirement les parties fait état de l'état neuf des murs et plafonds des éléments des pièces susvisées ; qu'il est fait seulement état de quelques traces au-dessus de la VMC pour le plafond de la cuisine, des taches côté caisson volets pour les murs du séjour ; que ces constatations, opposables au locataire, démontrent, pour les pièces susvisées, objet du litige, que le bailleur les a délivrées en bon état d'usage et de réparation ; que l'appartement est en état d'habitabilité (nonobstant quelques traces de saleté) et peut être habité immédiatement, l'obligation de délivrance du bailleur n'impliquant pas une remise à neuf ; que lors de l'état de sortie, établi contradictoirement le 23 décembre 2010, il est fait mention, pour les murs du WC, de murs jaunis, trace plus blanche sur 1 m² où il y avait un meuble ; pour le plafond de la cuisine de plusieurs taches marrons au-dessus du mur gauche, les murs jaunis avec plusieurs taches ; pour le séjour, le plafond jauni avec une tache plus blanche sur 20 cm de diamètre, les murs jaunis avec une tache de 40 cm de diamètres et 4 autres taches, les murs jaunis de la chambre 1 ; que ces dégradations concernant les murs jaunis sont d'ailleurs relevées sur l'état des lieux d'entrée de Mme Z...établi le 10 février 2011 ; qu'il résulte de la comparaison des deux états de lieux que les murs des pièces susvisées sont jaunis lors de la restitution des lieux alors qu'il ne l'étaient pas lors de la prise de possession par le locataire qui en impute l'origine à un non-respect par le peintre du constructeur qui aurait omis de passer la couche d'impression visant à imperméabiliser les parois type placoplâtre et du fait de l'utilisation de peintures de piètre qualité ; que le bailleur, lors de la réception du bien et de remise des clefs, n'a émis aucune réserve concernant les revêtements murs et plafonds ; que les seules réserves concernent le sol du balcon, un impact sur un porte placard dans la chambre, un joint de la baignoire à reprendre et le 27 octobre 2008, l'achèvement et la conformité des travaux sont intervenus ; que la simple production d'un cahier des charges ne permet pas d'établir l'existence de malfaçons concernant tant la qualité de la peinture, laquelle apparaît conforme au DTU 59-1, que de la technique de pose pour laquelle aucune des parties ne possède le moindre élément et notamment l'absence de couche de peinture d'impression, ce qui n'est qu'une simple supposition étayée par aucun élément ; que les attestations produites ne peuvent être retenues ; que l'artisan C... n'est nullement entré dans les lieux et ne les connaît que par ce qui lui est indiqué et l'attestation de Mme Y..., mère du locataire, doit être écartée des débats compte tenu du lien de parenté des parents du locataire ; que l'attestation de M A...et rédigé en termes strictement identiques de celle établie par M B...qui se prétend spécialiste de la technique du bâtiment, sans en apporter le moindre commencement de preuve, et porte certains propos sur la technique d'application, la qualité de la peinture, sans à également la moindre preuve, comme si le tribunal devait ajouter foi à de simples allégations ; qu'en outre, les propos qu'aurait tenus l'employée de l'agent immobilier lors de la rédaction de l'état de sortie concernant le mauvais état général des peintures de la résidence en raison d'un mauvais travail du peintre n'émanent pas du bailleur et ne constituent qu'un témoignage indirect et ne peuvent constituer une preuve suffisante des faits allégués ; que dans ses écritures, M. Larue Y...indique que très vite, il s'est aperçu de malfaçons non visibles au moment de l'état des lieux ; qu'or, à supposer le vice de construction allégué établi, il convient de souligner que le locataire n'en a nullement averti le bailleur ou son représentant alors qu'il s'agissait d'un désordre qui ne pouvait être constaté qu'en pénétrant dans les lieux loués, ce qui constituerait un comportement fautif justifiant la mise à sa charge des dégradations relevées ; qu'enfin, tous les documents produits concernant la qualité des peintures, les déboires des investisseurs, les critiques de la loi Robien, les normes DTU 59-1 du 22 juin 2013 sont inopérantes et il n'est pas établi que le bailleur, dans le cadre de la garantie GRL, au-delà de la somme de 325, 66 euros ; que le bailleur a fait chiffrer à la somme de 1745, 17 euros suivant devis, le montant des travaux de reprise ; que cette somme est supérieure au montant du dépôt de garantie (427 euros) ajouté aux charges réclamées par le locataire (120 euros) et à l'indemnisation du bailleur (325, 66 euros) ; que le bailleur justifie de l'atteinte à son patrimoine à hauteur de la somme susvisée par la production d'un devis et n'est nullement tenu de faire effectuer les travaux dès lors que la réalité de son préjudice est établie ; que dès lors, Larue Y...Christophe doit être débouté de l'ensemble de ses demandes ;

1°) ALORS QUE le jaunissement d'une peinture ne relève pas des réparations locatives rendues nécessaires par les dégradations intervenues pendant la location en sorte que sa réparation n'incombe au locataire qu'en cas d'usage anormal ou illicite de la chose louée ; qu'en jugeant, pour débouter M Larue Y...de sa demande en restitution du dépôt de garantie et de dommages et intérêts, que ce dernier ne prouvait pas que le jaunissement des peintures lors de la restitution des lieux, lesquelles ne l'étaient pas lors de la prise de possession des lieux, résultait du caractère défectueux de la peinture ou de sa technique de pose, la juridiction de proximité, qui a ainsi mis à la charge du locataire la réfection des peintures jaunies sans par ailleurs constater que ce jaunissement résultait d'un usage anormal ou illicite de la chose louée, a violé les articles 1730, 1732 du code civil et 7 c) de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°) ALORS QU'en jugeant à titre subsidiaire qu'à supposer le vice de construction établi, le locataire n'en avait nullement averti le bailleur ce qui constitue un comportement fautif justifiant la mise à sa charge des dégradations relevées la juridiction de proximité qui n'a ainsi pas caractérisé que le jaunissement des peintures ait été dû à un usage anormal ou illicite de la chose louée a de nouveau violé les articles 1730, 1732 du code civil et 7 c) de la loi du 6 juillet 1989.

ECLI:FR:CCASS:2017:C301299

Analyse

Décision attaquée : Juridiction de proximité de Muret , du 20 novembre 2015