



Legifrance.gouv.fr
LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 11 mars 2014
N° de pourvoi: 13-10814**
Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président
SCP Marc Lévis, 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 (Paris, 30 octobre 2012), que Mme X... a donné à bail à M. Y..., M. Z..., Mme A..., Mme B... et M. C... une maison ; qu'après avoir donné congé et libéré les lieux, les locataires ont assigné la bailleuse en restitution du dépôt de garantie et indemnisation ; que Mme X... a opposé à cette demande un accord entre les parties sur la modification de la date des effets du congé et sollicité, à titre reconventionnel, paiement de sommes dues au titre de la remise en état des lieux et d'un reliquat de loyers et charges ;

Sur le deuxième moyen :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que pour limiter le montant des sommes demandées au titre de la remise en état des lieux, l'arrêt retient que pour justifier des frais de remise en état de la maison, Mme X... produit un devis non daté, incomplet et dépourvu de tout cachet, tampon, ou signature de l'entreprise, ces anomalies privant le document de toute crédibilité et ne pouvant être retenu comme preuve des frais allégués ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions par lesquelles la bailleuse soutenait qu'il ressortait de la comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie qu'un certain nombre de désordres affectaient la maison, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Et sur le quatrième moyen :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande d'indemnisation au titre de l'obstacle opposé au droit de visite des lieux loués pendant la durée du préavis, l'arrêt retient que les co-locataires n'ont commis aucune faute en ne permettant pas à la propriétaire d'accéder aux lieux loués pour le faire visiter par des candidats locataires durant le préavis ;

Qu'en statuant ainsi alors que le contrat de bail stipulait l'obligation pour les locataires de laisser visiter, aussitôt le congé reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures pendant les jours ouvrables, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le premier et le troisième moyens qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné Mme X... à payer à M. Y..., M. Z..., Mme A..., Mme B... et M. C... une somme au titre du compte locatif, ordonné la compension et débouté Mme X... de sa demande d'indemnisation pour obstacle au droit de visite, l'arrêt rendu le 30 octobre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 de Paris, autrement composée ;

Condamne M. Y..., M. Z..., Mme A..., Mme B... et M. C... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Y..., M. Z..., Mme A..., Mme B... et M. C... à payer à Mme X... la somme de 3 000 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 onze mars deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Marc Lévis, avocat aux Conseils pour Mme D...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Madame D... à payer à Monsieur Y..., Monsieur Z..., Madame A..., Madame B... et M. C... la somme de 4.011, 44 euros au titre du compte locatif, condamné solidairement Monsieur Y..., Monsieur Z..., Madame A..., Madame B... et Monsieur C... à payer à Madame D... la somme de 220, 81 euros à titre de dommages-et-intérêts en réparation du préjudice subi en raison du gel de l'installation sanitaire, ordonné la compensation entre les condamnations qui précèdent, débouté Madame D... de sa demande de dommages et intérêts pour obstacle au droit de visite, débouté Madame D... de sa demande de dommages et intérêts pour perte de loyers, débouté Madame D... de sa demande de dommages et intérêts pour préjudice moral, débouté Madame X... de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile, condamné Madame D... à payer à Monsieur Y..., M. Z..., Madame A..., Madame B... et Monsieur C... la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QUE «les co-locataires ont notifié un congé à Mme X... par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec préavis de trois mois reçue le 10 octobre 2008 par la bailleuse» ; que «sans qu'il y ait lieu à expertise, il résulte des courriers électroniques et des lettres échangées entre les parties en octobre 2008 qu'elles sont convenues d'établir le constat d'état de sortie des lieux, à la demande expresse de Mme X..., le 10 octobre 2008, soit à la date précise du terme du préavis» ; que «lors du constat contradictoire amiable du 10 octobre 2008, les clés ont été restituées par les co-locataires» ; que «il s'ensuit que, quelles que soient les allégations de Mme X..., le congé notifié le 10 juillet 2008 a reçu effet avec son accord le 10 octobre 2008 date à laquelle le bail a été résilié et les lieux libérés» ; que «la durée du préavis ne saurait être allongée d'un mois au motif que Mme X... n'aurait pas eu accès aux lieux pendant le mois d'août 2008 pour le faire visiter en vue d'une relocation» ; que «Mme X... sera en conséquence déboutée de ses demandes tendant à voir dire qu'elle a accepté la rétractation du congé reçu le 10 juillet 2008 et la délivrance d'un nouveau congé le 31 août 2008» ;

1°/ ALORS QU'il résultait des faits aux débats, et comme Madame D... s'en était prévalu dans ses conclusions d'appelante, que le congé du 10 juillet 2008 avait été rétracté et qu'un nouveau congé partait à compter du 31 août 2008 ; de tels accords entre les parties étaient établis par : le courrier du 13 janvier 2010 de l'agence immobilière Guy Hoquet indiquant que le bailleur, quelques jours après l'avoir saisi de la commercialisation de sa maison, lui a demandé de suspendre cette commercialisation au motif du retrait de congé des locataires ; la non-restitution des clés par les locataires pendant leurs congés de mi-juillet et août 2008 empêchant des visites de la maison en vue de sa relocation, et confirmant qu'ils avaient bien retiré leur congé ; le courrier du 9 décembre 2008 de Monsieur C... confirmant que les locataires finalement avaient retiré leur congé et souhaitaient continuer de louer la maison ; les courriers des 7 octobre et 9 octobre 2008 de Monsieur Y... établissant que les locataires n'avaient pas eux-mêmes recherché de nouveaux locataires durant la période d'août 2008 ; le deuxième congé donné par Madame A... le 31 août 2008 au nom de tous les locataires, tenus solidairement ; la recherche, à compter de ce deuxième congé, par les locataires de nouveaux locataires pour les remplacer en démarchant eux-mêmes des agences ; que la cour d'appel en refusant cependant d'admettre que le congé donné le 10 juillet 2008 avait été rétracté d'un commun accord entre les locataires et le bailleur et qu'un nouveau congé avait été donné le 31 août 2008 par les locataires, a violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense ; que Madame D... dans ses conclusions faisait valoir qu'elle avait expressément précisé dans un courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception le 5 octobre 2008 que le constat des lieux du 10 octobre 2008 ne valait pas acceptation de retour à la première résiliation des locataires et donc qu'il ne mettait pas fin au contrat de bail ; que la cour d'appel en jugeant cependant que «le congé ratifié le 10 juillet 2008 a reçu effet avec (...) (l')accord (de Madame D...) le 10 octobre 2008, date à laquelle le bail a été résilié et les lieux libérés», a méconnu les termes du litige en violation de l'article 4 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Madame D... à payer à Monsieur Y..., Monsieur Z..., Madame A..., Madame B... et M. C... la somme de 4 011,44 euros au titre du compte locatif ;

AUX MOTIFS QUE «au titre des réparations locatives, Mme X... réclame le paiement d'une somme globale de 11 120,82 euros se décomposant à hauteur de 6 068,36 euros pour la maison , de 460,46 euros pour le jardin et de 4 592 euros pour perte de loyers» ; que «pour justifier de frais de remise en état de la maison à hauteur de 6 068,36 euros, Mme X... produit sous le pièce n° 25 un devis non daté (la mention d'un envoi du document en télécopie le 14 janvier 2010 étant sans intérêt), incomplet (manque la page 1) et dépourvu de tout cachet, tampon ou signature de l'entreprise ; que l'énoncé des travaux comporte de manière très inhabituelle des appréciations sur l'état des lieux («le remplacement des 3 appliques murales existantes lors du constat d'entrée absente à la sortie» ; «nettoyage de l'évier sale, des façades de meubles de cuisine en bon état mais sales à haut et bas- , du radiateur en raison de sa saleté» ; «remplacement du plafonnier disparu») et la tarification des prix d'intervention est dépourvue de toute distinction entre le prix des fournitures et le prix de la main d'oeuvre ; que ces anomalies privant ce document de toute crédibilité, il ne sera pas retenu comme preuve des frais allégués» ;

1°/ ALORS QUE Madame D... faisait expressément valoir dans ses conclusions qu'il ressortait des deux états des lieux d'entrée et de sortie la nécessité de réparer un certain nombre de désordres survenus dans la maison ; qu'en omettant de répondre à ce moyen péremptoire de nature à établir l'existence de désordres dans la maison nécessitant des réparations locatives, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de réponse à conclusion et violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ET AUX MOTIFS QUE «pour justifier des frais de remise en état du jardin à hauteur de 460,46 euros , Mme X... produit sous la pièce n° 19 un devis daté du 6 janvier 2009 relatif au nettoyage au karcher de l'allée et de la terrasse (350 euros hors taxe) et de la tonte de la pelouse (35 euros hors taxe)» ; que «les colocataires se sont contractuellement engagés à tondre la pelouse ; que selon l'état des lieux d'entrée , le jardin et les plantations ont été délivrés «en bon état» ce dont il faut déduire que la pelouse était tondue ; que l'état des lieux de sortie révèle que la pelouse n'est pas tondue ; que la somme de 41,86 euros (35 euros x TVA au taux de 19,60 %) sera mise à leur charge» ; que «le bail ne prévoit pas un entretien particulier de la terrasse et de l'allée qui doivent en conséquence être maintenu en bon état si tel était le cas lors de la délivrance des lieux ; que selon l'état des lieux d'entrée , la terrasse est en état d'usage ; que l'allée, non mentionnées est présumée délivrée en bon état ; que selon l'état des lieux de sortie, la terrasse n'est pas nettoyée tandis que l'allée n'est pas mentionnée» ; qu'«il s'ensuit que Mme X... ne prouve pas que le nettoyage au Karcher de la terrasse et de l'allée incombe aux colocataires» ;

2°/ ALORS QUE le contrat de bail signé le 19 septembre 2007 entre Mme D... et ses cinq colocataires rappelait expressément en annexe que le décret du 26 août 1987 prévoit que le locataire a la charge de l'entretien des terrasses ; qu'il en résultait que les colocataires étaient tenus de maintenir en état de propreté la terrasse ; que la cour d'appel qui avait constaté que l'état des lieux de sortie faisait état de ce que la terrasse n'était pas nettoyée en jugeant cependant que Madame D... ne prouvait pas que le nettoyage de la terrasse incombe aux locataire, a violé l'article 1134 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné solidairement M. Y..., Monsieur Z..., Madame A..., Madame B... et M. C... à payer à Madame D... la somme de 220, 81 euros à titre de dommages-et-intérêts en réparation du préjudice subi en raison du gel de l'installation sanitaire ;

AUX MOTIFS QUE «à défaut de stipulation contractuelles obligeant les preneurs à vidanger l'installation sanitaire, Mme X... se fonde sur l'article 1382 du code civil pour soutenir que par leur faute, les co-locataires ont causé la dégradation de cette installation qui a gelé lors de l'hiver 2008/2009» ; que « il est constant que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 5 octobre 2008, Mme X... a mis en demeure les co-locataires de «vidanger et purger toutes les canalisations d'eau, radiateurs et la chaudière aux fins d'éviter tous dégâts dus au gel si ces précautions ne sont pas respectées» ; que «les co-locataires, qui admettent avoir purgé les radiateurs, ne contestent pas ne pas avoir vidangé l'installation» ; que «toutefois, les co-locataires démontrent, par l'attestation de M. E..., voisin dans le lotissement et dont rien ne met en doute la sincérité de son témoignage, que les propriétaires sont venus à plusieurs reprises dans la maison après le départ des locataires ; que les propriétaires ont été alors à même de vérifier si la vidange avait été effectuée et a y procéder dans le cas contraire» ; que «il résulte que la faute des co-locataires n'a concouru que très partiellement à la survenance du dommage, à concurrence du quart» ; que «Mme X... ne produit pas le rapport d'expertise de l'assureur, de sorte qu'il n'est pas possible de vérifier si, comme elle l'allègue, neuf radiateurs ont été endommagés par le gel, si les dégâts de la chaudière impliquait le «remplacement du réseau chauffage» qui a été effectué en mai 2009, après le remplacement de la chaudière et des radiateurs en mars 2009, et si le gel a détérioré, comme elle l'allègue , un WC et un lavabo» ; que «il y a donc lieu de considérer que Mme X... a été totalement indemnisée par l'assureur au titre du remplacement des radiateurs et qu'elle ne justifie que pour la chaudière des frais laissés à sa charge, soit 883,25 euros 1 580,92 euros payés par l'assureur (1 580,92 + 883,25 euros) » ; que «les co-locataires seront condamné à supporter le quart du préjudice subi soit 220,81 euros, somme à laquelle ils seront solidairement condamnés à titre de dommages-et-intérêts» ;

ALORS QUE le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ; que la cour d'appel, en jugeant que le bailleur n'avait pas rapporté la preuve de la faute alléguée de ses colocataires lui ayant causé un préjudice consistant dans la dégradation de l'installation sanitaire en raison du gel des canalisations, a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1732 du code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Madame D... de sa demande de dommages-et-intérêts pour obstacle au droit de visite ;

AUX MOTIFS QUE «les co-locataires n'ont commis aucune faute en ne permettant pas à la propriétaire d'accéder aux lieux loués pour les faire visiter par des candidats locataires durant le préavis ; que Mme X... sera déboutée de sa demande de dommages-intérêts» ;

1°/ ALORS QUE le contrat de bail signé le 19 septembre 2007 entre Mme D... et ses cinq colocataires prévoyait dans les conditions de location que «le locataire s'engage (¿) à laisser visiter , aussitôt le congé donné ou reçu, ou en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures pendant les jours ouvrables, et à laisser alors afficher en tel endroit qui conviendra au bailleur» ; qu'ainsi en l'espèce les colocataires de Mme D... avaient l'obligation de laisser un accès pour les visites en vue de relocation ; que les colocataires, en ne permettant pas un accès à la maison pour des visites organisées par les agences, en ne donnant pas les clefs, ont commis une faute ; que

ce comportement fautif a causé un préjudice au bailleur en l'empêchant de retrouver rapidement des locataires, par conséquent le bailleur a droit à la réparation de son dommage ; que la cour d'appel, en jugeant que les colocataires n'ont commis aucune faute en ne permettant pas à la propriétaire d'accéder aux lieux loués pour les faire visiter durant le préavis et en la déboutant de sa demande de dommages-intérêts pour obstacle au droit de visite, a violé l'article 1147 du code civil ;

2°/ ALORS QUE la contradiction de motifs équivaut au défaut de motif ; que l'arrêt juge d'une part, que le premier congé donné en juillet est seul valable, ce qui signifie donc qu'il a été fait obstacle au droit de visite à compter de juillet 2008 jusqu'au 31 août 2008, date à laquelle le droit de visite a pu s'exercer, et d'autre part, il refuse de prendre en considération le préjudice résultant de l'obstacle fait au droit de visite jusqu'au 31 août 2008 ; qu'en statuant ainsi, par des motifs contradictoires, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300320

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 30 octobre 2012

