



## Références

**Cour de cassation**  
**chambre civile 3**  
**Audience publique du jeudi 21 décembre 2017**  
**N° de pourvoi: 15-24430**  
Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**  
SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, 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, 13 novembre 2014), que, par acte du 24 février 1993, l'établissement Paris Habitat OPH (le bailleur) a donné à bail un logement à Mme X... ; qu'un arrêt irrévocable du 13 mai 2005 a autorisé la locataire à effectuer des travaux de mise en conformité des lieux et d'installation d'un système de chauffage individuel aux frais du bailleur ; qu'après avoir fait l'avance des sommes nécessaires fixées par expertise, le bailleur a assigné la locataire en exécution des travaux ; que, par voie reconventionnelle, la locataire a sollicité l'indemnisation de divers chefs de préjudice ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de la condamner à réaliser les travaux sous astreinte, alors, selon le moyen, que selon l'article 1144 du code civil, le créancier peut, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur, celui-ci pouvant être condamné à faire l'avance des sommes nécessaires à cette exécution ; que le débiteur de l'obligation ne peut obtenir sur le fondement de ces dispositions l'exécution, sous astreinte, par le créancier, de l'obligation qu'il aurait dû lui-même exécuter ; qu'en jugeant, pour condamner Mme X... à exécuter les travaux sous astreinte, qu'après avoir été autorisée à réaliser les travaux incombant au bailleur, obtenu la condamnation de celui-ci à faire l'avance des sommes nécessaires à leur accomplissement et avoir été en possession desdites sommes, Mme X... se devait, faute de justifier de motifs légitimes l'en empêchant, de procéder à leur exécution, la cour d'appel a violé l'article 1144 du code civil ;

Mais attendu que le bailleur, qui, en application de l'article 1144 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, a effectué l'avance des frais de remise en état du logement, peut demander la condamnation du preneur à exécuter les travaux ainsi financés ; qu'ayant relevé que Mme X... disposait de l'autorisation requise depuis le 13 mai 2005 et des sommes nécessaires depuis le mois de juin 2007 et souverainement retenu qu'elle ne justifiait d'aucun empêchement légitime à l'exécution des travaux, la cour d'appel a pu en déduire qu'elle devait être condamnée à les réaliser sous astreinte ;

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

Sur le troisième moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande en répétition de charges pour la période antérieure au 5 juillet 2008 ;

Mais attendu que, faisant application de l'article 12, alinéa 2, du code de procédure civile qu'elle n'a pas violé, la cour d'appel, procédant souverainement à l'interprétation des conclusions de la locataire que leur ambiguïté rendait nécessaire, a retenu que la demande formée par celle-ci, laquelle portait sur un préjudice financier résultant de la facturation de sommes indûment payées au titre du raccordement du logement à l'installation de chauffage collectif, s'analysait en une demande en répétition de charges relevant de la prescription triennale prévue par les articles 68 de la loi du 1er septembre 1948 et L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation ;

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

Attendu que, la cassation n'étant pas prononcée sur les premier et troisième moyens, les griefs tirés de la première branche des deuxième et cinquième moyens et des première et deuxième branches du quatrième moyen, pris d'une annulation par voie de conséquence, sont devenus sans portée ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les trois dernières branches du premier moyen du pourvoi principal, sur les deux dernières branches des deuxième, quatrième et cinquième moyens du pourvoi principal, sur les sixième et septième moyens du pourvoi principal et sur le moyen unique du pourvoi incident qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCP Lévis ;

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.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Marc Lévis, avocat aux Conseils, pour Mme X..., demanderesse au pourvoi principal

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Mme X... à exécuter les travaux que l'arrêt du 13 mai 2005 de la cour d'appel d'Orléans a autorisé à effectuer, tels que préconisés par l'expert judiciaire Alain Y..., et retenus par le jugement du tribunal d'instance de Paris 16ème du 18 septembre 2000 et d'AVOIR dit que passé un délai de six mois à compter de la signification du présent arrêt, et faute d'avoir justifié à Paris Habitat OPH, par une attestation de l'entreprise ou des entreprises qu'elle aura mandatées à cet effet, avoir réalisé l'intégralité des travaux susvisés, Mme Odile X... devra payer à Paris Habitat OPH une astreinte de 50 euros par jour de retard ;

AUX MOTIFS QUE le jugement attaqué a déclaré Mme X... irrecevable en sa demande de condamnation de Paris Habitat OPH à effectuer les travaux de mise en conformité de son appartement, aux motifs que « l'autorité de la chose jugée s'étend, afin d'éviter le comportement dilatoire d'une partie, aux questions implicitement tranchées et s'oppose par exemple à ce que celui qui a obtenu dans un premier procès d'exécution forcée d'une vente, sollicite dans une seconde instance la résolution de cette vente » et que « Mme X... qui a obtenu la réalisation des travaux dans son appartement non conforme sur le fondement de l'article 1144 du Code civil, ne peut, sans fait postérieur rendant impossible l'exécution de cette décision, changer d'option et former une demande tendant à la réalisation des travaux sur un fondement différent » ; que si Mme X... n'a pas interjeté appel de ce chef du jugement auquel elle a donc acquiescé, la cour demeure saisie de la demande de condamnation à effectuer les travaux formée par Paris Habitat OPH à l'encontre de Mme X... ; que par arrêt de la cour d'appel d'Orléans du 13 mai 2005, Mme X... a été autorisée à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire, pour lesquels elle a reçu les avances de fonds auxquelles Paris Habitat OPH avait été condamnée ; que Mme X... soutient qu'elle ne refuse pas de réaliser les travaux mais qu'elle se heurte à des difficultés tant physiques que techniques lui rendant très difficile la réalisation desdits travaux notamment sans l'assistance d'un architecte maître d'oeuvre indépendant ; que par jugement du 18 septembre 2000, le tribunal d'instance a défini les travaux à accomplir (remplacement du système actuel de chauffage par une chaudière mixte et mise en conformité de l'appartement pour remédier aux malfaçons affectant le parquet, l'humidité du sol, ainsi qu'aux insuffisances de l'électricité par la reprise de poste) ; que l'arrêt du 13 mai 2005 de la cour d'appel d'Orléans a autorisé Mme X... à les exécuter, et lui a alloué les sommes nécessaires à cet effet ; que s'il est incontestable que Mme X... est handicapée à 90 %, pour autant il n'est pas démontré que son handicap physique et sa mobilité réduite soient un obstacle à l'exécution des travaux, alors que le jugement du 18 septembre 2000 du tribunal d'instance lui a alloué les sommes nécessaires à son déménagement et à son hébergement pendant la durée des travaux, conformément aux conclusions de l'expert, et alors qu'elle demandait encore en première instance à bénéficié de l'autorisation de les faire réaliser, sans se prévaloir d'un empêchement en relation avec son handicap ; qu'il résulte des devis des sociétés SOFRABAT, UBOIS et DSB versés aux débats par l'appelante elle-même lors de l'instance devant la cour, en 2010, que ces entreprises étaient prêtes à effectuer les travaux préconisés par l'expert ; que Mme X... ne démontre pas que ces travaux présentent une complexité particulière, alors que l'expert s'est adjoint deux sapiteurs, l'un pour le chauffage, l'autre pour l'électricité et a intégré les prestations correspondantes dans le chiffrage des travaux ainsi que les contraintes inhérentes à ce type de travaux ; que si l'installation de la chaudière implique, selon Mme X..., vidange, bouchonnage du réseau secondaire par PARIS HABITAT OPH, en sa qualité de bailleur, pour autant Mme X... ne démontre pas qu'il s'agisse d'une contrainte nouvelle, s'agissant d'une intervention déjà connue en 1999 ; qu'elle ne justifie pas davantage avoir saisi le bailleur d'une telle demande ni s'être heurtée au refus de celui-ci ; que c'est également en vain que Mme X... invoque, pour les travaux d'électricité, l'évolution des normes applicables, et la nécessité de leur validation par CONSUEL, alors qu'il ne s'agit pas d'une contrainte nouvelle ignorée de l'expert et de son sapiteur ; que l'obligation de mise en conformité, telle que résultant du décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de mise en conformité des installations électriques intérieures, constitue une obligation habituelle en la matière, ne faisant pas obstacle à la réalisation de l'intégralité des travaux ; que si la complexité des travaux et la nature spécifique du chantier, compte tenu notamment de l'intervention sur le réseau de chauffage urbain, ont été avancées, en 2009, par certaines entreprises (SARL DU BOIS, SOFRABAT), force est de constater que ces raisons sont invoquées uniquement pour refuser la remise commerciale demandée par Mme X... mais nullement pour refuser le chantier ; que les travaux litigieux s'inscrivent, non pas dans le cadre d'un marché public sous une maîtrise d'ouvrage public, mais dans le cadre d'un marché de droit privé sous la maîtrise d'ouvrage privé de la locataire ; que c'est à tort que Mme X... prétend qu'elle serait dans impossibilité d'exécuter ces travaux du fait du statut d'Etablissement Public Industriel et Commercial (EPIC) de son bailleur, investi d'une mission de service public, et à ce titre, selon l'appelante, seule apte à agréer les entreprises susceptibles de réaliser des travaux complexes dans le logement, dès lors que cette situation était déjà connue de l'appelante lors de l'instance ayant abouti à l'arrêt de la cour d'appel d'Orléans du 13 mai 2005 et qu'il ne s'agit pas d'un élément nouveau, le statut de bailleur public et social de Paris Habitat OPH, anciennement OPAC de Paris existant lorsque Mme X... a demandé et obtenu l'autorisation pour effectuer elle-même les travaux ; que Mme X... fait également valoir qu'elle ne pouvait exécuter les travaux en raison de l'acharnement procédural de Paris Habitat qui a contesté les décisions au fond ainsi que les commandements de payer, et qui de ce fait, ne lui a pas permis de réaliser les travaux compte tenu des délais extrêmement longs de l'ensemble de ces procédures, au nombre desquelles deux pourvois en cassation et deux expertises ; qu'elle reproche à Paris Habitat d'avoir engagé des procédures contradictoires dans le seul but de lui nuire, et notamment de la priver des moyens financiers pour faire exécuter une décision qui lui était favorable, notamment en saisissant le tribunal d'instance le 3 août 2010 d'une demande de condamnation sous astreinte de Mme X... à faire réaliser les travaux, et à un mois d'intervalle, le 2 juillet 2010, en formant un pourvoi en cassation en demandant l'annulation des commandements de payer ; que si l'obligation de délivrance de la chose louée pèse sur le bailleur, conformément aux dispositions des articles

1719 et 1720 du code civil, il n'en demeure pas moins que Mme X..., conformément à ses demandes, fondées sur l'article 1144 du code civil, quand bien même celles-ci seraient le résultat de l'inertie de PARIS-HABITAT, a été dûment autorisée à faire les travaux ordonnés par le jugement du 18 septembre 2000, et qu'après avoir obtenu la condamnation du bailleur à faire l'avance des sommes nécessaires à leur accomplissement et avoir été en possession desdites sommes, elle se devait, faute de justifier de motifs légitimes en empêchant, et au risque de retenir indûment les fonds versés par PARIS-HABITAT, de procéder à leur exécution ; qu'il est établi que Mme X... a perçu les avances de fonds nécessaires à l'exécution de ces travaux réclamées en juin 2007, et les a conservées depuis mai et juin 2007 ; que le versement en mai et juin 2007 d'une somme totale de 33 138,73 euros, en exécution de l'arrêt de la cour d'appel d'Orléans du 13 mai 2005, n'est pas contesté par les parties et a été relevé par la cour d'appel de Paris dans son arrêt du 18 mars 2010 ; qu'il est également établi que, par chèque du 7 novembre 2002, l'OPAC de Paris a réglé une somme de 54 597,06 euros destinée à Mme X... en exécution des condamnations prononcées et que le 17 février 2004, à la suite de l'arrêt de cassation, Mme X... a restitué à l'OPAC la somme de 25 953,92 euros correspondant au montant en principal des travaux de conformité et au changement de chaudière (hors actualisation et hors TVA), à la suite d'un commandement de restituer délivré le 2 février 2004 par l'OPAC, que le 12 avril 2007, PARIS - HABITAT (alors OPAC de Paris) a payé à Mme X... la somme de 31 179,62 euros, et encore une somme de 19 861,72 euros le 12 juin 2007 ; qu'il résulte de l'expertise que MmeDelrue a perçu « à ce jour » (dépôt du rapport le 30 septembre 2008) une somme de 79 341,39 euros (et ce depuis le 13 juin 2007, cf. page 5 du rapport), qu'elle a conservé jusqu'au 17 février 2004 l'intégralité du montant versé par l'OPAC, soit 54 253,97 euros ; que l'expert note, page 17, qu'à compter de l'arrêt du 13 mai 2005, les montants totaux mis à la charge de l'OPAC s'élevaient à la somme de 49 297,98 euros, et que, page 25, Mme X... a perçu un excédent total variant de 21 893,28 euros à 24 985,39 euros, selon le mode de calcul des intérêts retenu ; que faute d'avoir fait procéder à la réalisation des travaux alors qu'elle dispose de l'autorisation depuis l'arrêt du 13 mai 2005 et des fonds nécessaires depuis le mois de juin 2007, alors que, l'OPAC de Paris indiquait, dans son assignation du 18 mars 2007, « qu'elle ne conteste pas le principal et entend régler sans délai le différentiel entre la somme précédemment transmise à son avocat et celle réclamée », sans contester devoir la somme supplémentaire de .11 665,88 euros, seul le différentiel de 4 728 euros correspondant à une fraction des intérêts réclamés faisant l'objet d'une contestation, et faute de justifier de quelque empêchement légitime à l'exécution des travaux, il convient de condamner Mme X... à exécuter les travaux, sous astreinte, dans les conditions définies au dispositif (arrêt, p. 5 à 8) ;

1°) ALORS QUE selon l'article 1144 du code civil, le créancier peut, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur, celui-ci pouvant être condamné à faire l'avance des sommes nécessaires à cette exécution ; que le débiteur de l'obligation ne peut obtenir sur le fondement de ces dispositions l'exécution, sous astreinte, par le créancier, de l'obligation qu'il aurait dû lui-même exécuter ; qu'en jugeant, pour condamner Mme X... à exécuter les travaux sous astreinte, qu'après avoir été autorisée à réaliser les travaux incombant au bailleur, obtenu la condamnation de celui-ci à faire l'avance des sommes nécessaires à leur accomplissement et avoir été en possession desdites sommes, Mme X... se devait, faute de justifier de motifs légitimes l'en empêchant, de procéder à leur exécution, la cour d'appel a violé l'article 1144 du code civil ;

Subsidiairement,

2°) ALORS QUE dans ses conclusions d'appel, Mme X... contestait que par sa demande tendant à voir sa locataire condamnée sous astreinte financière à réaliser les travaux qui lui incombent en sa qualité de bailleur, Paris Habitat OPH puisse ainsi transférer sur Mme X... les obligations lui incombant au titre des articles 1720 et 1721 du code civil (conclusions d'appel, p. 46 § 7 et 8) ; qu'en condamnant Mme X... à exécuter sous astreinte les travaux incombant au bailleur, sans répondre à ce chef de conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE Mme X... faisait valoir devant la cour d'appel qu'elle ne refusait absolument pas de réaliser les travaux mais qu'étant atteinte de problèmes restreignant sa mobilité et de problèmes cardiaques nécessitant des soins hospitaliers journaliers très lourds, elle se heurtait à des difficultés physiques lui rendant très difficile la réalisation des travaux sans l'assistance d'un architecte maître d'oeuvre indépendant (conclusions d'appel, p. 15) ; qu'en jugeant cependant qu'il n'était pas démontré que le handicap physique à 90 % et la mobilité réduite de Mme X... étaient un obstacle à l'exécution des travaux dès lors que celle-ci s'était vu allouer les sommes nécessaires à son déménagement et à son hébergement pendant la durée des travaux et qu'elle demandait en première instance à bénéficier de l'autorisation de les faire réaliser, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants à écarter l'existence d'un motif légitime empêchant Mme X... d'exécuter les travaux ; qu'elle a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 1144 du code civil ;

4°) ALORS QUE Mme X... faisait valoir devant la cour d'appel que Paris Habitat OPH avait systématiquement contesté tant les décisions au fond que les commandements de payer, l'empêchant ainsi, compte tenu des délais extrêmement longs de l'ensemble de ces procédures, d'engager les travaux sans risquer de devoir en rembourser le montant (conclusions d'appel p. 18, pp. 40 et 41) ; qu'en jugeant que Mme X... disposait des fonds nécessaires depuis le mois de juin 2007, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants à écarter l'existence d'un motif légitime empêchant Mme X... d'exécuter les travaux ; qu'elle a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 1144 du code civil.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que la décote de 30 % sur le loyer de Mme X..., déterminée par le jugement du 18 septembre 2000 a pris fin le 1er novembre 2007 et d'AVOIR débouté Mme X... de sa demande tendant à voir juger qu'elle continue de subir un trouble de jouissance qui sera réactualisé du 1er mai 2007 au 31 août 2014, à parfaire, jusqu'à la réalisation des travaux, outre le paiement des intérêts et la capitalisation :

AUX MOTIFS (sur la demande d'exécution des travaux) QUE le jugement attaqué a déclaré Mme X... irrecevable en sa demande de condamnation de Paris Habitat OPH à effectuer les travaux de mise en conformité de son appartement, aux motifs que « l'autorité de la chose jugée s'étend, afin d'éviter le comportement dilatoire d'une partie, aux questions implicitement tranchées et s'oppose par exemple à ce que celui qui a obtenu dans un premier procès d'exécution forcée d'une vente, sollicite dans une seconde instance la résolution de cette vente » et que « Mme X... qui a obtenu la réalisation des travaux dans son appartement non conforme sur le fondement de l'article 1144 du Code civil, ne peut, sans fait postérieur rendant impossible l'exécution de celle décision, changer d'option et former une demande tendant à la réalisation des travaux sur un fondement différent » ; que si Mme X... n'a pas interjeté appel de ce chef du jugement auquel elle a donc acquiescé, la cour demeure saisie de la demande de condamnation à effectuer les travaux formée par Paris Habitat OPH à l'encontre de Mme X... ; que par arrêt de la cour d'appel d'Orléans du 13 mai 2005, Mme X... a été autorisée à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire, pour lesquels elle a reçu les avances de fonds



auxquelles Paris Habitat OPH avait été condamnée ; que Mme X... soutient qu'elle ne refuse pas de réaliser les travaux mais qu'elle se heurte à des difficultés tant physiques que techniques lui rendant très difficile la réalisation desdits travaux notamment sans l'assistance d'un architecte maître d'oeuvre indépendant ; que par jugement du 18 septembre 2000, le tribunal d'instance a défini les travaux à accomplir (remplacement du système actuel de chauffage par une chaudière mixte et mise en conformité de l'appartement pour remédier aux malfaçons affectant le parquet, l'humidité du sol, ainsi qu'aux insuffisances de l'électricité par la reprise de poste) ; que l'arrêt du 13 mai 2005 de la cour d'appel d'Orléans a autorisé Mme X... à les exécuter, et lui a alloué les sommes nécessaires à cet effet ; que s'il est incontestable que Mme X... est handicapée à 90 %, pour autant il n'est pas démontré que son handicap physique et sa mobilité réduite soient un obstacle à l'exécution des travaux, alors que le jugement du 18 septembre 2000 du tribunal d'instance lui a alloué les sommes nécessaires à son déménagement et à son hébergement pendant la durée des travaux, conformément aux conclusions de l'expert, et alors qu'elle demandait encore en première instance à bénéficier de l'autorisation de les faire réaliser, sans se prévaloir d'un empêchement en relation avec son handicap ; qu'il résulte des devis des sociétés SOFRABAT, UBOIS et DSB versés aux débats par l'appelante elle-même lors de l'instance devant la cour, en 2010, que ces entreprises étaient prêtes à effectuer les travaux préconisés par l'expert ; que Mme X... ne démontre pas que ces travaux présentent une complexité particulière, alors que l'expert s'est adjoint deux sapiteurs, l'un pour le chauffage, l'autre pour l'électricité et a intégré les prestations correspondantes dans le chiffrage des travaux ainsi que les contraintes inhérentes à ce type de travaux ; que si l'installation de la chaudière implique, selon Mme X..., vidange, bouchonnage du réseau secondaire par PARIS HABITAT OPH, en sa qualité de bailleur, pour autant Mme X... ne démontre pas qu'il s'agisse d'une contrainte nouvelle, s'agissant d'une intervention déjà connue en 1999 ; qu'elle ne justifie pas davantage avoir saisi le bailleur d'une telle demande ni s'être heurtée au refus de celui-ci ; que c'est également en vain que Mme X... invoque, pour les travaux d'électricité, l'évolution des normes applicables, et la nécessité de leur validation par CONSUEL, alors qu'il ne s'agit pas d'une contrainte nouvelle ignorée de l'expert et de son sapiteur ; que l'obligation de mise en conformité, telle que résultant du décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de mise en conformité des installations électriques intérieures, constitue une obligation habituelle en la matière, ne faisant pas obstacle à la réalisation de l'intégralité des travaux ; que si la complexité des travaux et la nature spécifique du chantier, compte tenu notamment de l'intervention sur le réseau de chauffage urbain, ont été avancées, en 2009, par certaines entreprises (SARL DU BOIS, SOFRABAT), force est de constater que ces raisons sont invoquées uniquement pour refuser la remise commerciale demandée par Mme X... mais nullement pour refuser le chantier ; que les travaux litigieux s'inscrivent, non pas dans le cadre d'un marché public sous une maîtrise d'ouvrage public, mais dans le cadre d'un marché de droit privé sous la maîtrise d'ouvrage privé de la locataire ; que c'est à tort que Mme X... prétend qu'elle serait dans impossibilité d'exécuter ces travaux du fait du statut d'Etablissement Public Industriel et Commercial (EPIC) de son bailleur, investi d'une mission de service public, et à ce titre, selon l'appelante, seule apte à agréer les entreprises susceptibles de réaliser des travaux complexes dans le logement, dès lors que cette situation était déjà connue de l'appelante lors de l'instance ayant abouti à l'arrêt de la cour d'appel d'Orléans du 13 mai 2005 et qu'il ne s'agit pas d'un élément nouveau, le statut de bailleur public et social de Paris Habitat OPH, anciennement OPAC de Paris existant lorsque Mme X... a demandé et obtenu l'autorisation pour effectuer elle-même les travaux ; que Mme X... fait également valoir qu'elle ne pouvait exécuter les travaux en raison de l'acharnement procédural de Paris Habitat qui a contesté les décisions au fond ainsi que les commandements de payer, et qui de ce fait, ne lui a pas permis de réaliser les travaux compte tenu des délais extrêmement longs de l'ensemble de ces procédures, au nombre desquelles deux pourvois en cassation et deux expertises ; qu'elle reproche à Paris Habitat d'avoir engagé des procédures contradictoires dans le seul but de lui nuire, et notamment de la priver des moyens financiers pour faire exécuter une décision qui lui était favorable, notamment en saisissant le tribunal d'instance le 3 août 2010 d'une demande de condamnation sous astreinte de Mme X... à faire réaliser les travaux, et à un mois d'intervalle, le 2 juillet 2010, en formant un pourvoi en cassation en demandant l'annulation des commandements de payer ; que si l'obligation de délivrance de la chose louée pèse sur le bailleur, conformément aux dispositions des articles 1719 et 1720 du code civil, il n'en demeure pas moins que Mme X..., conformément à ses demandes, fondées sur l'article 1144 du code civil, quand bien même celles-ci seraient le résultat de l'inertie de PARIS-HABITAT, a été dûment autorisée à faire les travaux ordonnés par le jugement du 18 septembre 2000, et qu'après avoir obtenu la condamnation du bailleur faire l'avance des sommes nécessaires à leur accomplissement et avoir été en possession desdites sommes, elle se devait, faute de justifier de motifs légitimes en empêchant, et au risque de retenir indûment les fonds versés par PARIS-HABITAT, de procéder à leur exécution ; qu'il est établi que Mme X... a perçu les avances de fonds nécessaires à l'exécution de ces travaux réclamées en juin 2007, et les a conservées depuis mai et juin 2007 ; que le versement en mai et juin 2007 d'une somme totale de 33 138,73 euros, en exécution de l'arrêt de la cour d'appel d'Orléans du 13 mai 2005, n'est pas contesté par les parties et a été relevé par la cour d'appel de Paris dans son arrêt du 18 mars 2010 ; qu'il est également établi que, par chèque du 7 novembre 2002, l'OPAC de Paris a réglé une somme de 54 597,06 euros destinée à Mme X... en exécution des condamnations prononcées et que le 17 février 2004, à la suite de l'arrêt de cassation, Mme X... a restitué à l'OPAC la somme de 25 953,92 euros correspondant au montant en principal des travaux de conformité et au changement de chaudière (hors actualisation et hors TVA), à la suite d'un commandement de restituer délivré le 2 février 2004 par l'OPAC, que le 12 avril 2007, PARIS - HABITAT (alors OPAC de Paris) a payé à Mme X... la somme de 31 179,62 euros, et encore une somme de 19 861,72 euros le 12 juin 2007 ; qu'il résulte de l'expertise que Mme X... a perçu « à ce jour » (dépôt du rapport le 30 septembre 2008) une somme de 79 341,39 euros (et ce depuis le 13 juin 2007, cf. page 5 du rapport), qu'elle a conservé jusqu'au 17 février 2004 l'intégralité du montant versé par l'OPAC, soit 54 253,97 euros ; que l'expert note, page 17, qu'à compter de l'arrêt du 13 mai 2005, les montants totaux mis à la charge de l'OPAC s'élevaient à la somme de 49 297,98 euros, et que, page 25, Mme X... a perçu un excédent total variant de 21 893,28 euros à 24 985,39 euros, selon le mode de calcul des intérêts retenu ; que faute d'avoir fait procéder à la réalisation des travaux alors qu'elle dispose de l'autorisation depuis l'arrêt du 13 mai 2005 et des fonds nécessaires depuis le mois de juin 2007, alors que, l'OPAC de Paris indiquait, dans son assignation du 18 mars 2007, « qu'elle ne conteste pas le principal et entend régler sans délai le différentiel entre la somme précédemment transmise à son avocat et celle réclamée », sans contester devoir la somme supplémentaire de .11 665,88 euros, seul le différentiel de 4 728 euros correspondant à une fraction des intérêts réclamés faisant l'objet d'une contestation, et faute de justifier de quelque empêchement légitime à l'exécution des travaux, il convient de condamner Mme X... à exécuter les travaux, sous astreinte, dans les conditions définies au dispositif (arrêt, p. 5 à 8) ;

ET AUX MOTIFS (sur le préjudice de jouissance) QUE par jugement en date du 18 septembre 2000, le tribunal d'instance de Paris 16ème du 18 septembre 2000 a fixé à 30 % du loyer en principal le trouble de jouissance subi par Madame X... depuis le 15 avril 1993 jusqu'à la fin des travaux de mise en conformité de son appartement ; que si cette disposition n'a pas été remise en cause par les décisions postérieures et qu'elle est donc revêtue de l'autorité de la chose jugée, pour autant il est établi que postérieurement à ce jugement, Madame X..., bien que détenant les avances de fonds nécessaires à la réalisation des travaux, les a conservées depuis les mois de mai et juin 2007, et n'a entrepris aucune démarche pour qu'ils soient réalisés, alors qu'elle pouvait justement mettre à profit cette période estivale pour faire les travaux de chauffage nécessitant précisément l'arrêt du chauffage ; qu'elle n'est donc pas fondée à revendiquer une indemnité pour

son préjudice de jouissance jusqu'à la fin des travaux de mise en conformité de l'appartement, dont l'absence de réalisation lui est entièrement imputable, et prolonger ainsi le préjudice de jouissance dont elle demande réparation dont l'interruption ne dépend que de sa seule volonté ; que la Cour, bien que l'expert l'ait évalué à 40 jours, compte tenu des disponibilités restreintes des entreprises en période estivale, fixe le délai nécessaire à l'exécution des travaux à quatre mois à compter du 1er juillet 2007 et arrête la décote des loyers au 1er novembre 2007 ; que la décote de 30 % sur le loyer ayant été appliquée jusqu'au 30 avril 2007, il y a lieu de condamner PARIS - HABITAT à payer à Madame X... la somme de 433,69 euros au titre de la décote de son loyer du 1er mai 2007 au 31 octobre 2007 (arrêt, p. 8) ;

1°) ALORS QUE, par application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation à intervenir sur le premier moyen du pourvoi entraînera, par voie de conséquence, celle des chefs de l'arrêt jugeant que la décote de 30 % sur le loyer de Mme X..., déterminée par le jugement du 18 septembre 2000, a pris fin le 1er novembre 2007 et déboutant Mme X... de sa demande d'indemnisation du trouble de jouissance pour la période postérieure, qui s'y rattachent par un lien de dépendance nécessaire ;

Subsidiairement,

2°) ALORS QUE Mme X... faisait valoir devant la cour d'appel qu'elle ne refusait absolument pas de réaliser les travaux, mais qu'étant atteinte de problèmes restreignant sa mobilité et de problèmes cardiaques nécessitant des soins hospitaliers journaliers très lourds, elle se heurtait à des difficultés physiques lui rendant très difficile la réalisation des travaux sans l'assistance d'un architecte maître d'oeuvre indépendant (conclusions d'appel, p.15) ; qu'en jugeant, pour débouter Mme X... de sa demande, que l'absence de réalisation des travaux lui était entièrement imputable dès lors qu'il n'était pas démontré que le handicap physique à 90 % et la mobilité réduite de Mme X... étaient un obstacle à l'exécution des travaux, dans la mesure où elle s'était vu allouer les sommes nécessaires à son déménagement et à son hébergement pendant la durée des travaux et qu'elle demandait en première instance à bénéficier de l'autorisation de les faire réaliser, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants ; qu'elle a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

3°) ALORS QUE Mme X... faisait valoir devant la cour d'appel que Paris Habitat OPH avait systématiquement contesté tant les décisions au fond que les commandements de payer, l'empêchant ainsi, compte tenu des délais extrêmement longs de l'ensemble de ces procédures, d'engager les travaux sans risquer de devoir en rembourser le montant (conclusions d'appel p. 18, pp. 40 et 41) ; qu'en jugeant, pour débouter Mme X... de sa demande, que l'absence de réalisation des travaux lui était entièrement imputable dès lors elle disposait des fonds nécessaires depuis le mois de juin 2007, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants ; qu'elle a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR déclaré irrecevables les demandes de Madame X... en répétition de charges pour la période antérieure au 5 juillet 2008 ;

AUX MOTIFS QUE la demande de Madame X... porte sur la réparation du préjudice financier qu'elle continue de subir du fait du caractère collectif du chauffage, composé de trois postes, les charges de chauffage, la location du compteur de calories et les charges générales (incidence du système de chauffage sur la surface corrigée), pour la période comprise entre le 16 octobre 2001 - date de l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris consacrant le préjudice de Madame X... - et le 31 décembre 2013 ; que Madame X..., qui a formé cette demande à l'audience du 5 juillet 2011, soutient qu'elle continue à subir le préjudice financier, à caractère indemnitaire, qui lui a été reconnu par l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 16 octobre 2001, que la prescription applicable est donc la prescription quinquennale de droit commun, et non la prescription triennale résultant de l'article 68 de la loi du 1er septembre 1948, et qu'elle n'est pas acquise, ayant été interrompue à plusieurs reprises ; que les articles L. 442-6 et L. 442-10 du Code de la Construction et de l'habitation prévoient que le chapitre VI de la loi du 1er septembre 1948, dans lesquels sont inclus les articles 63 et 68, régit les appartements construits en application de la loi du 13 juillet 1928 et que toutes les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition et soumises à la prescription abrégée de trois ans ; que la demande de Madame X... porte sur la réparation du préjudice financier qu'elle continue de subir du fait du caractère collectif du chauffage, composé de trois postes, les charges de chauffage, la location du compteur de calories et les charges générales (incidence du système de chauffage sur la surface corrigée), pour la période comprise entre le 16 octobre 2001 - date de l'arrêt de la Cour d'Appel de Paris consacrant le préjudice de Madame X... et le 31 décembre 2013 ; que la demande de Madame X..., qui précise elle-même que ce préjudice financier résulte de différentes facturations du bailleur sans aucun fondement, et qui lui fait grief de continuer à lui facturer des sommes indues au titre du chauffage collectif, de la location d'un compteur de calories et des charges générales (incidence du système de chauffage sur la surface corrigée) s'analyse comme une demande de répétition de charges trop versées qui relève donc de la prescription triennale ; que l'appelante n'est donc pas fondée à se prévaloir de la prescription quinquennale, la Cour, dans son arrêt du 16 octobre 2001, ayant condamné l'OPAC à payer à Madame X... la somme de 20 000 francs pour l'indemniser du préjudice financier résultant du caractère collectif de l'installation de chauffage et de fourniture d'eau chaude « au vu des pièces justificatives présentées par Madame X... et des calculs qu'elle présente à la Cour » sans aucune référence à un quelconque caractère indemnitaire non équivoque de ce préjudice financier ; que Madame X... soutient que la prescription a été interrompue par ses conclusions du 3 mars 2005 devant la Cour d'appel d'Orléans, et par l'aveu judiciaire de PARIS-HABITAT contenue dans l'assignation que le bailleur a délivrée le 18 juin 2007 devant le juge de l'exécution, et encore par ses conclusions du 5 juillet 2011 ; que cependant, à défaut de justifier que l'aveu judiciaire, contenu dans l'assignation de l'OPAC du 18 juin 2007 et consacré par l'arrêt du 18 mars 2010, aux termes duquel « ...après examen du compte présenté dans le commandement de payer - du 4 juin 2007 - l'OPAC de Paris ne conteste pas le principal et entend régler sans délai le différentiel entre la somme précédemment transmise à son avocat et celle réclamée », porte sur le préjudice financier lié au caractère collectif du chauffage dont Madame X... demande réparation, soit pour la période comprise entre le 16 octobre 2001 et le 31 décembre 2013, Madame X... n'est pas fondée à se prévaloir d'une quelconque interruption de la prescription entre le 3 mars 2005 et le 3 mars 2008 ; que c'est en vain que Madame X... invoque les requêtes en injonction de payer des 18 mars et 29 mai 2002 comme étant des causes interruptives de prescription, alors d'une part, que ces requêtes portent sur le paiement des charges de l'antenne collective et du câble, et non sur les charges de chauffage, et alors qu'en matière d'injonction de payer, seule la signification de l'ordonnance d'injonction de payer constitue une demande en justice qui interrompt la prescription ; qu'en conséquence, les demandes ayant été formées à l'audience du 5 juillet 2011, c'est à bon droit que le premier juge a retenu la prescription triennale fondée sur l'article 68 de la loi du 1er septembre 1948 et dit que la répétition des charges pour la période antérieure au 5 juillet 2008 était prescrite (arrêt p. 8 à 10) ;



ALORS QU'il ressort des constatations de l'arrêt que Madame X... demandait l'indemnisation du préjudice financier qu'elle continue de subir du fait du caractère collectif du chauffage, composé de trois postes, les charges de chauffage, la location du compteur de calories et les charges générales (incidence du système de chauffage sur la surface corrigée), pour la période comprise entre le 16 octobre 2001 - date de l'arrêt de la cour d'appel de Paris consacrant ce préjudice - et le 31 décembre 2013, et que l'arrêt précité du 16 octobre 2001 avait condamné l'OPAC à payer à Madame X... la somme de 20 000 francs pour l'indemniser du préjudice financier résultant du caractère collectif de l'installation de chauffage et de fourniture d'eau chaude ; qu'en jugeant cependant, pour considérer sa demande prescrite, que l'indemnisation réclamée par Madame X... s'analysait comme une demande de répétition de charges trop versées relevant de la prescription triennale, la cour d'appel a violé l'article 12 du code de procédure civile.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR débouté Madame X... de sa demande en répétition de charges liées au caractère collectif du chauffage pour la période postérieure au 5 juillet 2008 ;

AUX MOTIFS (sur la demande d'exécution des travaux) QUE le jugement attaqué a déclaré Mme X... irrecevable en sa demande de condamnation de Paris Habitat OPH à effectuer les travaux de mise en conformité de son appartement, aux motifs que « l'autorité de la chose jugée s'étend, afin d'éviter le comportement dilatoire d'une partie, aux questions implicitement tranchées et s'oppose par exemple à ce que celui qui a obtenu dans un premier procès d'exécution forcée d'une vente, sollicite dans une seconde instance la résolution de cette vente » et que « Mme X... qui a obtenu la réalisation des travaux dans son appartement non conforme sur le fondement de l'article 1144 du Code civil, ne peut, sans fait postérieur rendant impossible l'exécution de cette décision, changer d'option et former une demande tendant à la réalisation des travaux sur un fondement différent » ; que si Mme X... n'a pas interjeté appel de ce chef du jugement auquel elle a donc acquiescé, la cour demeure saisie de la demande de condamnation à effectuer les travaux formée par Paris Habitat OPH à l'encontre de Mme X... ; que par arrêt de la cour d'appel d'Orléans du 13 mai 2005, Mme X... a été autorisée à effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire, pour lesquels elle a reçu les avances de fonds auxquelles Paris Habitat OPH avait été condamnée ; que Mme X... soutient qu'elle ne refuse pas de réaliser les travaux mais qu'elle se heurte à des difficultés tant physiques que techniques lui rendant très difficile la réalisation desdits travaux notamment sans l'assistance d'un architecte maître d'oeuvre indépendant ; que par jugement du 18 septembre 2000, le tribunal d'instance a défini les travaux à accomplir (remplacement du système actuel de chauffage par une chaudière mixte et mise en conformité de l'appartement pour remédier aux malfaçons affectant le parquet, l'humidité du sol, ainsi qu'aux insuffisances de l'électricité par la reprise de poste) ; que l'arrêt du 13 mai 2005 de la cour d'appel d'Orléans a autorisé Mme X... à les exécuter, et lui a alloué les sommes nécessaires à cet effet ; que s'il est incontestable que Mme X... est handicapée à 90 %, pour autant il n'est pas démontré que son handicap physique et sa mobilité réduite soient un obstacle à l'exécution des travaux, alors que le jugement du 18 septembre 2000 du tribunal d'instance lui a alloué les sommes nécessaires à son déménagement et à son hébergement pendant la durée des travaux, conformément aux conclusions de l'expert, et alors qu'elle demandait encore en première instance à bénéficier de l'autorisation de les faire réaliser, sans se prévaloir d'un empêchement en relation avec son handicap ; qu'il résulte des devis des sociétés SOFRABAT, UBOIS et DSB versés aux débats par l'appelante elle-même lors de l'instance devant la cour, en 2010, que ces entreprises étaient prêtes à effectuer les travaux préconisés par l'expert ; que Mme X... ne démontre pas que ces travaux présentent une complexité particulière, alors que l'expert s'est adjoint deux sapiteurs, l'un pour le chauffage, l'autre pour l'électricité et a intégré les prestations correspondantes dans le chiffrage des travaux ainsi que les contraintes inhérentes à ce type de travaux ; que si l'installation de la chaudière implique, selon Mme X..., vidange, bouchonnage du réseau secondaire par PARIS HABITAT OPH, en sa qualité de bailleur, pour autant Mme X... ne démontre pas qu'il s'agisse d'une contrainte nouvelle, s'agissant d'une intervention déjà connue en 1999 ; qu'elle ne justifie pas davantage avoir saisi le bailleur d'une telle demande ni s'être heurtée au refus de celui-ci ; que c'est également en vain que Mme X... invoque, pour les travaux d'électricité, l'évolution des normes applicables, et la nécessité de leur validation par CONSUEL, alors qu'il ne s'agit pas d'une contrainte nouvelle ignorée de l'expert et de son sapiteur ; que l'obligation de mise en conformité, telle que résultant du décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de mise en conformité des installations électriques intérieures, constitue une obligation habituelle en la matière, ne faisant pas obstacle à la réalisation de l'intégralité des travaux ; que si la complexité des travaux et la nature spécifique du chantier, compte tenu notamment de l'intervention sur le réseau de chauffage urbain, ont été avancées, en 2009, par certaines entreprises (SARL DU BOIS, SOFRABAT), force est de constater que ces raisons sont invoquées uniquement pour refuser la remise commerciale demandée par Mme X... mais nullement pour refuser le chantier ; que les travaux litigieux s'inscrivent, non pas dans le cadre d'un marché public sous une maîtrise d'ouvrage public, mais dans le cadre d'un marché de droit privé sous la maîtrise d'ouvrage privé de la locataire ; que c'est à tort que Mme X... prétend qu'elle serait dans impossibilité d'exécuter ces travaux du fait du statut d'Etablissement Public Industriel et Commercial (EPIC) de son bailleur, investi d'une mission de service public, et à ce titre, selon l'appelante, seule apte à agréer les entreprises susceptibles de réaliser des travaux complexes dans le logement, dès lors que cette situation était déjà connue de l'appelante lors de l'instance ayant abouti à l'arrêt de la cour d'appel d'Orléans du 13 mai 2005 et qu'il ne s'agit pas d'un élément nouveau, le statut de bailleur public et social de Paris Habitat OPH, anciennement OPAC de Paris existant lorsque Mme X... a demandé et obtenu l'autorisation pour effectuer elle-même les travaux ; que Mme X... fait également valoir qu'elle ne pouvait exécuter les travaux en raison de l'acharnement procédural de Paris Habitat qui a contesté les décisions au fond ainsi que les commandements de payer, et qui de ce fait, ne lui a pas permis de réaliser les travaux compte tenu des délais extrêmement longs de l'ensemble de ces procédures, au nombre desquelles deux pourvois en cassation et deux expertises ; qu'elle reproche à Paris Habitat d'avoir engagé des procédures contradictoires dans le seul but de lui nuire, et notamment de la priver des moyens financiers pour faire exécuter une décision qui lui était favorable, notamment en saisissant le tribunal d'instance le 3 août 2010 d'une demande de condamnation sous astreinte de Mme X... à faire réaliser les travaux, et à un mois d'intervalle, le 2 juillet 2010, en formant un pourvoi en cassation en demandant l'annulation des commandements de payer ; que si l'obligation de délivrance de la chose louée pèse sur le bailleur, conformément aux dispositions des articles 1719 et 1720 du code civil, il n'en demeure pas moins que Mme X..., conformément à ses demandes, fondées sur l'article 1144 du code civil, quand bien même celles-ci seraient le résultat de l'inertie de PARIS-HABITAT, a été dûment autorisée à faire les travaux ordonnés par le jugement du 18 septembre 2000, et qu'après avoir obtenu la condamnation du bailleur faire l'avance des sommes nécessaires à leur accomplissement et avoir été en possession desdites sommes, elle se devait, faute de justifier de motifs légitimes en empêchant, et au risque de retenir indûment les fonds versés par PARIS-HABITAT, de procéder à leur exécution ; qu'il est établi que Mme X... a perçu les avances de fonds nécessaires à l'exécution de ces travaux réclamées en juin 2007, et les a conservées depuis mai et juin 2007 ; que le versement en mai et juin 2007 d'une somme totale de 33 138,73 euros, en exécution de l'arrêt de la cour d'appel d'Orléans du 13 mai 2005, n'est pas contesté par les parties et a été relevé par la cour d'appel de Paris

dans son arrêt du 18 mars 2010 ; qu'il est également établi que, par chèque du 7 novembre 2002, l'OPAC de Paris a réglé une somme de 54 597,06 euros destinée à Mme X... en exécution des condamnations prononcées et que le 17 février 2004, à la suite de l'arrêt de cassation, Mme X... a restitué à l'OPAC la somme de 25 953,92 euros correspondant au montant en principal des travaux de conformité et au changement de chaudière (hors actualisation et hors TVA), à la suite d'un commandement de restituer délivré le 2 février 2004 par l'OPAC, que le 12 avril 2007, PARIS - HABITAT (alors OPAC de Paris) a payé à Mme X... la somme de 31 179,62 euros, et encore une somme de 19 861,72 euros le 12 juin 2007 ; qu'il résulte de l'expertise que Mme X... a perçu « à ce jour » (dépôt du rapport le 30 septembre 2008) une somme de 79 341,39 euros (et ce depuis le 13 juin 2007, cf. page 5 du rapport), qu'elle a conservé jusqu'au 17 février 2004 l'intégralité du montant versé par l'OPAC, soit 54 253,97 euros ; que l'expert note, page 17, qu'à compter de l'arrêt du 13 mai 2005, les montants totaux mis à la charge de l'OPAC s'élevaient à la somme de 49 297,98 euros, et que, page 25, Mme X... a perçu un excédent total variant de 21 893,28 euros à 24 985,39 euros, selon le mode de calcul des intérêts retenu ; que faute d'avoir fait procéder à la réalisation des travaux alors qu'elle dispose de l'autorisation depuis l'arrêt du 13 mai 2005 et des fonds nécessaires depuis le mois de juin 2007, alors que, l'OPAC de Paris indiquait, dans son assignation du 18 mars 2007, « qu'elle ne conteste pas le principal et entend régler sans délai le différentiel entre la somme précédemment transmise à son avocat et celle réclamée », sans contester devoir la somme supplémentaire de .11 665,88 euros, seul le différentiel de 4 728 euros correspondant à une fraction des intérêts réclamés faisant l'objet d'une contestation, et faute de justifier de quelque empêchement légitime à l'exécution des travaux, il convient de condamner Mme X... à exécuter les travaux, sous astreinte, dans les conditions définies au dispositif (arrêt, p. 5 à 8) ;

ET AUX MOTIFS (sur la répétition des charges liées au caractère collectif du chauffage) QUE si Madame X... se voit certes imputer des charges liées au chauffage collectif (compteur de calories, chauffage et entretien) en violation des clauses de son bail qui prévoit un chauffage individuel, toutefois, ayant fait le choix, ainsi qu'il a été précédemment exposé, de ne pas faire réaliser les travaux qu'elle avait été autorisée à effectuer depuis 2005 à la place du bailleur, conformément à sa demande, et alors qu'elle disposait des fonds nécessaires depuis les mois de mai et juin 2007, elle n'est pas fondée en sa demande de restitution des charges liées au caractère collectif du chauffage, qui en tout état de cause ne pourrait être recevable que pour la période postérieure au 5 juillet 2008, dès lors que, tant juridiquement que financièrement, elle disposait des moyens pour remédier à la situation qui ne résulte que de son fait, étant observé, au surplus, que ces charges sont la contrepartie des prestations dont elle a bénéficié (arrêt, p. 10) ;

1°) ALORS QUE, par application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation à intervenir sur le troisième moyen du pourvoi entraînera, par voie de conséquence, celle du chef de l'arrêt déboutant Mme X... de sa demande en répétition de charges liées au caractère collectif du chauffage pour la période postérieure au 5 juillet 2008, qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire ;

Subsidiairement,

2°) ALORS QUE par application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation à intervenir sur le premier moyen du pourvoi entraînera, par voie de conséquence, celle du chef de l'arrêt déboutant Mme X... de sa demande en répétition de charges liées au caractère collectif du chauffage pour la période postérieure au 5 juillet 2008, qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire ;

Plus subsidiairement,

3°) ALORS QUE Mme X... faisait valoir devant la cour d'appel qu'elle ne refusait absolument pas de réaliser les travaux, mais qu'étant atteinte de problèmes restreignant sa mobilité et de problèmes cardiaques nécessitant des soins hospitaliers journaliers très lourds, elle se heurtait à des difficultés physiques lui rendant très difficile la réalisation des travaux sans l'assistance d'un architecte maître d'oeuvre indépendant (conclusions d'appel, p.15) ; qu'en jugeant, pour débouter Mme X... de sa demande de répétition de charges, que tant juridiquement que financièrement, celle-ci disposait des moyens pour remédier à la situation qui ne résulte que de son fait dès lors qu'il n'était pas démontré que le handicap physique à 90 % et la mobilité réduite de Mme X... étaient un obstacle à l'exécution des travaux, dans la mesure où elle s'était vue allouer les sommes nécessaires à son déménagement et à son hébergement pendant la durée des travaux, et qu'elle demandait en première instance à bénéficier de l'autorisation de les faire réaliser, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants ; qu'elle a ainsi privé sa décision de base légale au regard des articles 63 de la loi du n° 48-1360 du 1er septembre 1948, L. 442-6 et L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation ;

4°) ALORS QUE Mme X... faisait valoir devant la cour d'appel que Paris Habitat OPH avait systématiquement contesté tant les décisions au fond que les commandements de payer, l'empêchant ainsi, compte tenu des délais extrêmement longs de l'ensemble de ces procédures, d'engager les travaux sans risquer de devoir en rembourser le montant (conclusions d'appel p. 18, pp. 40 et 41) ; qu'en jugeant, pour débouter Mme X... de sa demande de répétition de charges, que, tant juridiquement que financièrement, celle-ci disposait des moyens pour remédier à la situation qui ne résulte que de son fait, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants ; qu'elle a ainsi privé sa décision de base légale au regard des articles 63 de la loi du n° 48-1360 du 1er septembre 1948, L. 442-6 et L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation.

#### CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Mme X... de sa demande de condamnation de Paris Habitat OPH à lui verser une somme complémentaire de 18 000 euros à titre d'avance sur l'enveloppe financière destinée à la réalisation des travaux eu égard à l'augmentation des prix et de la TVA, de ses frais d'hébergement (4360,82 euros), et des frais de monte-charge (489,76 euros), d'AVOIR débouté Mme X... de sa demande de remboursement de la valeur des fluides (eau, gaz, électricité) et de l'AVOIR déboutée de sa demande au titre d'une assurance dommages-ouvrage ;

AUX MOTIFS (sur les demandes de Madame X... en cause d'appel) QUE pour la première fois en cause d'appel, Madame X... demande la condamnation de PARIS HABITAT OPH à lui verser :  
 - une somme complémentaire de 18 000 euros à titre d'avance sur l'enveloppe financière destinée à la réalisation des travaux eu égard à l'augmentation des prix et de la TVA,  
 - une somme de 6250,58 euros au titre du surcoût de l'assurance dommages-ouvrage (1400 euros), de ses frais d'hébergement (4360,82 euros), et des frais de monte-charge (489.76 euros) ;  
 qu'elle sollicite également la condamnation de Paris Habitat à lui rembourser la valeur des fluides (eau, gaz, électricité) dont la consommation sera relevée avant et après le chantier de travaux, et demande que Paris Habitat donne son



concours pour l'intervention de son chauffagiste pour que l'entreprise réalisant les travaux puisse accéder et intervenir sur le réseau de canalisation en partie commune, sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la signification de l'arrêt à intervenir ; qu'elle demande aussi la désignation d'un expert judiciaire ayant la qualification d'architecte maître d'oeuvre, qui aura pour mission de choisir la ou les entreprises, de contrôler l'avancement et le bon déroulement des travaux sur place et à leur bonne fin, et qui sera désigné sous le bénéfice de l'aide juridictionnelle ; que ces demandes, tendant aux mêmes fins que celles soumises au premier juge, soit la réalisation des travaux litigieux, ne sont pas des prétentions nouvelles ; qu'elles sont donc recevables, bien que soumises pour la première fois en cause d'appel ; que cependant Madame X... ne saurait faire supporter à Paris Habitat le surcoût des travaux qui lui est exclusivement imputable dès lors qu'elle détient les sommes nécessaires à leur exécution depuis le mois de juin 2007 et qu'elle se refuse, sans motifs légitimes, à les faire réaliser ; qu'elle sera déboutée des chefs de demande et également de sa demande de condamnation de Paris Habitat à lui rembourser la valeur des fluides (eau, gaz, électricité), s'agissant d'une demande indéterminée ; que Madame X... ne justifie pas davantage de sa demande en paiement de la somme de 6250,58 euros au titre d'une assurance dommages ouvrage, certes imposée au maître d'ouvrage lorsqu'il se livre à une opération de construction, alors que la nécessité d'une telle assurance pour les travaux envisagés ne peut se déduire du courrier du courtier en assurances du 3 février 2012, que l'appelante verse aux débats, faute de détailler et de préciser la nature des travaux ; que cette demande sera rejetée ; que, faute d'établir la saisine, et a fortiori le refus de PARIS HABITAT OPH de donner son concours pour l'intervention de son chauffagiste afin de permettre à l'entreprise chargée de réaliser les travaux d'accéder et d'intervenir sur le réseau des canalisations en partie commune, cette demande est sans objet ; que le conflit qui oppose les parties depuis près de 20 ans justifie que PARIS HABITAT, propriétaire, mandate l'architecte de son choix en qualité de maître d'oeuvre, pour vérifier la bonne exécution des travaux et leur conformité tant aux règles de l'art qu'aux travaux préconisés par l'expert judiciaire et retenus par le tribunal (arrêt, p. 11) ;

1°) ALORS QU'en application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation à intervenir sur le premier moyen de cassation entraînera, par voie de conséquence, celle des chefs du jugement ayant débouté Mme X... de sa demande somme complémentaire de 18 000 euros à titre d'avance sur l'enveloppe financière destinée à la réalisation des travaux eu égard à l'augmentation des prix et de la TVA, de ses frais d'hébergement, et des frais de monte-charge, qui s'y rattachent par un lien de dépendance nécessaire ;

2°) ALORS QU'en jugeant que la demande de Mme X... en remboursement par son bailleur de la valeur des fluides (eau, gaz, électricité) durant la durée des travaux était une demande indéterminée, sans répondre aux conclusions de cette dernière faisant valoir que ces frais pouvaient être déterminés par un relevé préalable et contradictoire des compteurs (conclusions d'appel, p. 45 § 2 et 3), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE dans ses écritures d'appel, Madame X... faisait valoir que la souscription d'une assurance dommage-ouvrage était obligatoire en application des dispositions combinées de l'article 1792 du code civil et L. 230-1 du code des assurances et qu'en exécutant les travaux, Madame X... devra agir en qualité de maître de l'ouvrage délégué, constructeur, tenu en tout état de cause d'une obligation de bonne fin pour laquelle une assurance dommage-ouvrage est indispensable (conclusions d'appel, p. 44, § 2 à 5) ; qu'en jugeant que Madame X... ne justifiait pas de sa demande en paiement de la somme de 6250,58 euros au titre d'une assurance dommages ouvrage, sans répondre à ce chef déterminant de conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

#### SIXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Madame X... à payer à Paris-Habitat la somme de 557,46 euros au titre de sa dette locative ;

AUX MOTIFS (sur la dette locative) QU'il n'est pas contesté que Madame X... occupe une resserre sans contrepartie financière, alors qu'aucune convention ne l'autorise à l'occuper ; que PARIS HABITAT est donc fondée à réclamer un loyer dans la limite de la prescription quinquennale applicable aux actions en recouvrement de loyers ou de charges locatives, soit à compter de juin 2009 ; que Madame X... sera condamnée à payer à PARIS HABITAT la somme de 557,46 euros, selon le décompte arrêté au 14 mai 2014 (arrêt, p. 12) ;

ALORS QUE dans ses écritures d'appel, Madame X... faisait valoir que la resserre litigieuse avait été mise à sa disposition gratuitement par son bailleur depuis l'année 1993 (conclusions d'appel, p. 49, § 7) ; qu'en jugeant que le bailleur était fondé à réclamer un loyer pour cette resserre en l'absence de convention autorisant Madame X... à l'occuper, sans répondre au chef précité des conclusions de Madame X... duquel il résultait un accord tacite de son bailleur sur la mise à disposition gratuite de la resserre, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

#### SEPTIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Madame X... de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et de sa demande de condamnation à une amende civile ;

AUX MOTIFS (Sur la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive) QUE l'exercice d'une action en justice constitue un droit et ne dégénère en abus que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équivalent au dol ; que Madame X..., qui succombe dans la majeure partie de ses prétentions, ne démontre pas, en l'espèce que PARIS HABITAT-OPH ait commis une erreur grossière ni que PARIS-HABITAT ait agi spécifiquement dans l'intention de nuire ou encore de manière dilatoire ou abusive, en demandant la réalisation des travaux autorisés et pour lesquels l'appelante détient les fonds destinés à cette exécution depuis plus de sept années ; que c'est à tort que Madame X... reproche à PARIS-HABITAT - OPH d'avoir initié des procédures contradictoires, notamment en sollicitant l'annulation des commandements de payer qu'elle a fait délivrés alors que, quelle qu'ait été l'issue des recours exercés par l'intimé, PARIS - HABITAT, lors de la délivrance du commandement de payer du 4 juin 2007, avait déjà spontanément réglé 31 179,62 euros, qu'il ne contestait pas devoir toutes causes confondues la somme supplémentaire de 11 665,88 euros, et réglait un troisième versement de 19 861,72 euros le 12 juin 2007 ; que l'aveu judiciaire de PARIS HABITAT ne permet donc pas à Madame X... de prétendre qu'elle aurait risqué de devoir rembourser le montant des travaux qu'elle était autorisée à faire et pour lesquels elle disposait des fonds nécessaires dont PARIS HABITAT se reconnaissait débiteur, étant observé que la Cour, dans son arrêt du 7 mai 2009, constatant l'existence d'un trop versé par l'OPAC de Paris à hauteur de 22 386,53 euros, a déclaré nul le commandement de payer du 4 juin 2010 ; que les développements de Madame X... sur le principe d'insaisissabilité des biens appartenant aux personnes publiques développé par PARIS - HABITAT, sur la



demande, il y a 13 ans, de remplacement d'expert formée par PARIS HABITAT ou encore sur les prétendues effractions répétées dans les caves, que l'appelante n'établit pas, les ouvertures de portes ayant été effectuées dans le cadre d'un recensement des caves à la demande de PARIS- HABITAT dont l'appelante avait été dûment informée, sur le déplacement d'un robinet, le 17 septembre 2013, ou encore sur le refus de PARIS HABITAT, en 2009, de souscrire à une médiation à une époque où Madame X... disposait des fonds nécessaires à la réalisation des travaux, sont ou postérieurs ou sans aucun lien avec l'introduction de la présente instance, et qu'ils ne sauraient justifier un quelconque abus de droit imputable à PARIS HABITAT ; que l'action de PARIS- HABITAT visant à obtenir la réalisation de travaux pour lesquels Madame X... disposait des avances de fonds nécessaires versées depuis plus de quatre années n'est pas en soi constitutive d'une faute ; que Madame X... sera donc déboutée de sa demande de dommages et intérêts et de sa demande de condamnation à une amende civile (arrêt, p. 12) ;

ALORS QU'en cause d'appel, Madame X... faisait valoir que sa demande d'indemnisation pour procédure abusive était justifiée dès lors qu'à un mois d'intervalle, Paris Habitat avait initié deux procédures contradictoires, l'une pour solliciter l'annulation des commandements de payer et l'autre pour solliciter la condamnation sous astreinte de Madame X... à exécuter les travaux ; que pour débouter Madame X... de sa demande, l'arrêt retient que quelle qu'ait été l'issue des recours exercés par le bailleur, celui-ci ne contestait pas devoir une somme supplémentaire de 11 665, 88 euros et avait réglé spontanément la somme de 19 861, 72 euros le 12 juin 2007, de sorte que l'aveu judiciaire de Paris Habitat ne permettait pas à Madame X... de prétendre qu'elle aurait risqué de devoir rembourser le montant des travaux qu'elle était autorisée à faire ; qu'en statuant par ces motifs impropres à écarter la faute de Paris Habitat ayant fait dégénérer en abus son droit d'ester en justice, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil.

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour l'établissement Paris habitat OPH, demandeur au pourvoi incident

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné la société Paris Habitat OPH à payer à Mme X... la somme de 77,70 € au titre des charges indûment versées pour l'antenne collective de télévision et le câble pour la période comprise entre le 1er juillet 2008 et le 30 août 2014,

#### AUX MOTIFS QUE

« Considérant que Madame X... fait grief au bailleur de lui facturer le raccordement au câble depuis le 1er juin 2001 alors que le raccordement général du logement n'a jamais été réalisé par le bailleur ; Considérant, s'agissant d'une demande de répétition de charges, que Madame X... n'est recevable en sa demande que dans les limites de la prescription, soit, pour les motifs précédemment exposés, pour la période postérieure au 5 juillet 2008 ; Considérant que par jugement du 18 septembre 2000, le Tribunal d'instance de Paris 16ème, constatant que l'OPAC, dans une lettre du 22 juin 1999, avait reconnu les problèmes de réception de la télévision, et que l'expert, qui n'avait pas chiffré ce poste, avait noté que l'électricien devait procéder au contrôle du raccordement de l'antenne, a enjoint à l'OPAC de procéder à la réfection du raccordement de télévision ; Considérant que PARIS-HABITAT - OPH soutient que la réception par câble s'est substituée à la réception hertzienne, et qu'aucune charge au titre de l'antenne hertzienne n'a été facturée pendant la période considérée, Madame X... prétendant, sans en justifier, que lesdites charges sont incluses dans la provision pour charges communes ; Considérant cependant que PARIS-HABITAT, qui ne justifie pas avoir déferé à l'injonction contenue dans le jugement du 18 septembre 2000, en s'assurant de la réfection du raccordement de télévision, n'est pas fondé à reprocher à Madame X... d'avoir décliné l'offre proposée par SFR d'être raccordée au service TRIPLE PLAY SOCIAL ; qu'il y a lieu, au vu des justificatifs produits, de condamner PARIS- HABITAT au paiement de la somme de 77,70 euros au titre des charges indûment versées pour l'antenne collective de télévision et le câble pour la période comprise entre juillet 2008 à août 2014 » (arrêt, p. 10) ;

ALORS, D'UNE PART, QUE la charge de la preuve du paiement indu incombe au demandeur en restitution ; qu'en retenant, pour condamner Paris-Habitat OPH à restituer à Mme X... la somme de 77,70 € au titre des charges indûment versées au titre de l'antenne collective de télévision et le câble pour la période comprise entre juillet 2008 à août 2014, qu'elle ne justifiait pas avoir satisfait à l'injonction contenue dans le jugement du 18 septembre 2000 en s'assurant de la réfection du raccordement de la télévision, quand il appartenait à Mme X... de faire la preuve de ce défaut de raccordement à l'antenne collective ou au câble qui justifiait sa demande de répétition de charges, la cour d'appel a violé l'article 1315 ancien du code civil,

ALORS, EGALEMENT, QUE tenu de motiver sa décision, le juge doit analyser au moins sommairement les éléments de preuve sur lesquels il se fonde ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a condamné Paris-Habitat OPH à payer à Mme X..., au vu des justificatifs produits, la somme de 77,70 € au titre des charges indûment versées pour l'antenne collective de télévision et le câble pour la période comprise entre juillet 2008 et août 2014 ; qu'en statuant ainsi, sans procéder à la moindre analyse des justificatifs ainsi retenus, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile,

ALORS, ENCORE, QUE le juge est tenu de répondre aux conclusions des parties ; qu'en l'espèce, Paris-Habitat OPH avait fait valoir (concl. d'appel, p. 15) qu'aucune charge n'avait été facturée pendant la période considérée au titre de l'entretien de l'antenne hertzienne ; qu'en ne répondant pas à ces conclusions, et en se contentant de viser les justificatifs produits pour condamner Paris-Habitat OPH à rembourser à Mme X... la somme de 77,70 € au titre des charges indûment versées pour l'antenne collective de télévision et le câble pour la période comprise entre juillet 2008 et août 2014, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile,

ALORS, ENFIN, QUE le juge est tenu de répondre aux conclusions des parties ; qu'en l'espèce, Paris-Habitat OPH avait fait valoir (concl. d'appel, p. 15) que les locataires de l'immeuble avaient été raccordés au service « Triple Play Social » en mars 2010, et que si Mme X... avait refusé de bénéficier de ces services, cette circonstance était sans incidence sur leur facturation dès l'instant que ces services et leur facturation avait été approuvés par un accord collectif conclu avec les organisations représentatives des locataires ; qu'en condamnant la société Paris-Habitat OPH à restituer à Mme X... la somme de 77,70 € au titre des charges indûment versées pour l'antenne collective et le câble pour la période comprise entre juillet 2008 et août 2014, sans répondre à ces conclusions, la cour d'appel a encore violé l'article 455 du code de procédure civile.

**ECLI:FR:CCASS:2017:C301308**

#### Analyse

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 13 novembre 2014