

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 4 juin 2014

N° de pourvoi: 13-17289

ECLI:FR:CCASS:2014:C300721

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier , président

M. Parneix, conseiller apporteur

M. Bailly, avocat général

SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 19 février 2013), que Mme X..., locataire d'un logement appartenant à la Société D., a assigné la bailleuse afin, notamment, de l'entendre condamner à mettre en place une installation de chauffage ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la Société D. fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande alors, selon le moyen :

1°/ que le logement répond aux exigences de l'article 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, cité par l'arrêt, dès lors qu'il dispose d'une alimentation en électricité ou gaz de ville, ainsi que d'un conduit d'évacuation des fumées ; que le décret n'impose pas l'installation des appareils de chauffage eux-mêmes ; qu'en décidant pourtant que le logement n'était pas conforme aux exigences du décret parce qu'il ne disposait pas d'appareils de chauffage, la cour d'appel, ajoutant au décret n° 2002-120 une condition qu'il n'exige pas, a violé ledit décret ;

2°/ que le contrat de bail prévoyait la mise à disposition d'un logement sans appareil de chauffage, moyennant un loyer adapté en conséquence ; qu'en obligeant le propriétaire à installer un tel appareil en violation des obligations convenues entre les parties, la cour

d'appel a violé l'article 1134 du code civil, ensemble la convention des parties ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que la seule alimentation en électricité ne pouvait être considérée comme un équipement ou une installation permettant un chauffage normal du logement, la cour d'appel, qui a constaté que les lieux étaient dépourvus d'appareil de chauffage, en a déduit, à bon droit, que la bailleresse avait manqué à son obligation de délivrer un logement décent ;

Attendu, d'autre part, que l'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent étant d'ordre public, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de prendre en compte les stipulations du bail prévoyant la livraison d'un logement sans appareil de chauffage en contrepartie d'un loyer réduit, a condamné à bon droit la bailleresse à mettre en place une installation de chauffage ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;
Condamne la Société D. aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne la Société D. à payer à la SCP R. la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la Société D. ;
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre juin deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société D.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt d'avoir condamné la société D. à mettre en place sous astreinte une installation permettant un chauffage normal soit par la pose de convecteurs fixes ou de radiateurs et d'une chaudière à gaz et de l'avoir condamnée à verser à Mme X... des dommages et intérêts pour trouble de jouissance ;

AUX MOTIFS QUE selon l'article 3 du décret du 30 janvier 2002, le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants: 1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement ; que Mademoiselle X... soutient que le logement, étant dépourvu de tout mode de chauffage, ne répond pas aux exigences du décret ; que la société D. estime, de son côté, que le logement disposant d'une alimentation en électricité doit être considéré en conformité avec les textes réglementaires sur le logement décent ; qu'ainsi que le rappelle la bailleresse, le bail a été conclu pour la

mise à disposition d'une maison sans appareillage de chauffage, ce qu'a constaté l'expert en notant que Mlle X... se chauffe à l'aide de gros radiateurs mobiles ; que si l'ensemble des pièces de la maison dispose de prises électriques et si le compteur général est assez puissant pour supporter les diverses installations électriques, il ne peut pas être considéré que la seule alimentation en électricité constitue un équipement ou une « installation permettant le chauffage » en ce que la fourniture d'énergie est insuffisante à assurer le chauffage qui est fourni par des radiateurs, convecteurs, poêles ; que dans ces conditions, l'installation sera déclarée non conforme aux normes réglementaires, le jugement infirmé et la société D. condamnée à mettre en place une installation permettant un chauffage normal dans les conditions prévues au dispositif ;

1°) ALORS QUE le logement répond aux exigences de l'article 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, cité par l'arrêt, dès lors qu'il dispose d'une alimentation en électricité ou gaz de ville, ainsi que d'un conduit d'évacuation des fumées ; que le décret n'impose pas l'installation des appareils de chauffage eux-mêmes ; qu'en décidant pourtant que le logement n'était pas conforme aux exigences du décret parce qu'il ne disposait pas d'appareils de chauffage, la Cour d'appel, ajoutant au décret n° 2002-120 une condition qu'il n'exige pas, a violé ledit décret ;

2°) ALORS QUE le contrat de bail prévoyait la mise à disposition d'un logement sans appareil de chauffage, moyennant un loyer adapté en conséquence ; qu'en obligeant le propriétaire à installer un tel appareil en violation des obligations convenues entre les parties, la cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil, ensemble la convention des parties.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt d'avoir condamné la société D. à verser à Madame X., la somme de 3.000 euros en réparation de ses préjudices de jouissance ;

AUX MOTIFS QUE Mlle X... réclame une somme de 6 000 euros en réparation du préjudice qu'elle a subi du fait de ses conditions indécentes de vie en raison des problèmes de chauffage, des odeurs nauséabondes et des remontées d'égout ; que la société D. fait valoir qu'elle n'est pas restée inactive, qu'elle a fait intervenir des entreprises pour répondre aux demandes de Mlle X... et que celle-ci est, en partie, responsable de son propre préjudice pour ne pas avoir été disponible ; que s'il est indéniable que la société D. a commandé des travaux et fait intervenir des entreprises pour des travaux d'électricité et de plomberie avant l'entrée dans les lieux, en février 2008 pour le chauffe-eau, en janvier, mars, avril, août 2008 pour l'installation d'un receveur de douche, la pose de faïences dans la salle de bain, le changement d'un meuble-évier et le débouchage des WC et que certaines entreprises ont eu des difficultés pour joindre la locataire, force est de relever que Mlle X... ne bénéficie pas, depuis octobre 2007, d'un équipement de chauffage fourni par son bailleur et a subi des débordements d'eaux usées, dans la salle de bains et dans le garage, qui n'ont cessé que lors du second transport sur les lieux en avril 2010 de l'expert qui a constaté qu'un regard était rempli d'eau du fait d'obstruction d'une canalisation par des déchets ; que ces différents préjudices, ajoutés à ceux pertinemment retenus par le premier juge, justifient l'allocation d'une somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE le preneur fait état d'un préjudice de jouissance ; qu'il est exact qu'en raison du défaut d'évacuation des eaux usées et de la fissure dans la salle de

bains, Mademoiselle X... a subi un préjudice durant plusieurs mois ; qu'il est possible que Mademoiselle X... ait volontairement retardé l'exécution des travaux en raison de ses absences, mais elle justifie avoir quitté régulièrement le logement en raison des dégradations qui ont nécessité les remises en état ; qu'il lui sera alloué en réparation de ce préjudice 2.000 euros ;

1°) ALORS QUE la faute de la victime ayant contribué à son propre dommage exonère totalement ou partiellement celui dont la responsabilité est recherchée ; que la société D. faisait valoir, concernant les travaux relatifs notamment à la fissure de la salle de bains, que la société chargée du ratissage du mur n'avait pu effectuer les travaux, Madame X... étant soit absente, soit injoignable, ce dont il résultait qu'elle était responsable de son propre préjudice ; qu'en n'examinant pas si Madame X... n'avait pas au moins en partie concouru à son propre dommage, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1 719 et 1 724 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en ne répondant pas à ce moyen des conclusions de la bailleuse selon lequel la locataire avait concouru à son propre dommage, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QU'à supposer que la Cour a adopté les motifs du jugement sur le comportement de la locataire, en retenant l'hypothèse qu'elle a pu « volontairement retarder l'exécution des travaux » tout en affirmant qu'elle justifie avoir quitté le logement à cause des dégradations, elle s'est prononcée par des motifs hypothétiques et contradictoires en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

Publication : Bull. 2014, III, n° 73

Décision attaquée : Cour d'appel de Grenoble, du 19 février 2013

Titrages et résumés : BAIL (règles générales) - Bailleur - Obligations - Délivrance - Logement décent - Définition

La seule alimentation en électricité ne peut être considérée comme un équipement ou une installation permettant un chauffage normal du logement au sens de l'article 3 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Précédents jurisprudentiels : Sur l'équipement ou l'installation caractérisant un logement décent, à rapprocher : 3e Civ., 21 mars 2012, pourvoi n° 11-14. 838, Bull. 2012 , III, n° 48 (cassation partielle)

Textes appliqués :

· article 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ; article 1134 du code civil