

Le : 06/11/2018

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 11 octobre 2018

N° de pourvoi: 17-21286

ECLI:FR:CCASS:2018:C300898

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Richard, 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 (Versailles, 7 mars 2017), que Mme X..., locataire d'un logement appartenant à Mme Z..., l'a assignée en remboursement de charges, en réalisation de travaux et en indemnisation du trouble de jouissance résultant de désordres affectant l'appartement ;

Sur les premier et deuxième moyens, ci-après annexés :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le troisième moyen :

Vu l'article 1719 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande de Mme X... en indemnisation du trouble de

jouissance consécutif à des coupures de chauffage, l'arrêt retient qu'aucune précision n'est fournie quant aux causes de ces coupures dont rien n'indique qu'elles soient imputables au bailleur et que celui-ci ne peut être tenu des dysfonctionnements ponctuels des appareils dont il doit assurer l'entretien ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible de la chose louée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le quatrième moyen :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur le troisième moyen entraîne l'annulation, par voie de conséquence, des dispositions qui sont critiquées par ce moyen ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande d'indemnisation du trouble de jouissance consécutif aux coupures de chauffage et en remboursement des frais de constat d'huissier, l'arrêt rendu le 7 mars 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme Z... et la condamne à payer à Mme X... une 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 octobre deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame Nathalie X... de sa demande tendant à voir condamner Madame D... Z... à lui payer la somme de 11.500 euros en remboursement des provisions sur charges appelées indument (ou, subsidiairement, la somme de 5.750 euros ou, à titre infiniment subsidiaire, la somme de 2.917,50 euros), puis de l'avoir condamnée à payer à Madame Z... la somme de 6.564,17 euros au titre du reliquat des charges ;

AUX MOTIFS QUE le Tribunal a condamné Mme Z... à payer à Mme X... la somme de 2.917,50 €, correspondant au trop perçu au titre des charges récupérables des années 2004 à 2013 inclus ; que Mme Z... a demandé l'infirmité totale du jugement et donc de cette disposition ; qu'elle demande par ailleurs de condamner Mme X... au paiement de la somme de 6.564,17 € au titre du reliquat des charges incombant à cette dernière ; qu'elle fait valoir qu'elle produit les justificatifs de toutes les charges ; que Mme X... demande, sans approbation de la demande en paiement de Mme Z..., de constater que sa demande en paiement au titre des loyers et charges est partiellement prescrite et, en conséquence, de débouter Mme Z... de sa demande en paiement de la somme de 6.564,17 € ; qu'elle demande par ailleurs de condamner Mme Z... à lui payer la somme de 11.500 € en remboursement des provisions sur charges appelées indument et non justifiées, subsidiairement la somme de 5.750 € et, à titre infiniment subsidiaire, la somme de 2.917,50 € (montant arrêté par le jugement déféré) ; qu'en première instance, Mme X... avait demandé d'ordonner la réduction de la provision sur charges et dire que celle-ci sera fixée à la somme de 1 € à compter du prononcé du jugement à intervenir ; que le Tribunal avait rejeté cette demande que Mme X... renouvelle en appel ; que Mme X... fait valoir que la demande en paiement de la somme de 6.564,17 € avait été formée en première instance lors de l'audience de plaidoirie de 31 mars 2015 et que la prescription de la demande en paiement doit s'apprécier à cette date ; qu'elle en conclut que les demandes en paiement antérieures au 31 mars 2009 sont prescrites ; que Mme X... fait remarquer que Mme Z... n'a jamais fourni le moindre décompte de régularisation de charges avant l'exploit introductif d'instance alors qu'elle devait le faire chaque année, que les modalités de calcul des charges ne reposent sur aucun élément certain, en dehors d'attestations datant de 2011 et 2012 ; que le contrat de location en l'espèce date du 17 mai 2003 ; qu'aux termes de l'article 2224 dans sa rédaction résultant de la loi du 17 juin 2008, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; que l'article 26-II de loi du 17 juin 2008, entrée en vigueur le 19 juin 2008, dispose que "les dispositions de la présente loi qui réduisent la durée de la prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure" ; que par exploit du 19 août 2010, Mme X... a fait assigner Mme Z... en remboursement de la somme de 8.400 € correspondant aux provisions pour charges versées depuis 2003 ; que cette action en répétition de l'indu est soumise aux dispositions de l'article 2224 du Code civil ; que la première régularisation de charges devait intervenir au plus tard le 31 décembre 2004 ; que Mme X... disposait du délai ordinaire de prescription de l'action en répétition de l'indu jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi du 19 juin 2008 ; qu'à compter de cette entrée en vigueur, ce délai courait jusqu'au 19 juin 2013 ; que son action, engagée le 19 août 2010 n'est donc pas prescrite concernant les charges versées pour l'année 2003 comme pour les années suivantes ; que Mme Z... a formulé une demande de paiement en raison d'une régularisation de charges par conclusions du 14 juin 2012 et non en 2015 comme le soutient l'intimée ; que par demande reconventionnelle, elle demandait la condamnation

de Mme X... au paiement de la somme de 2.262,06 € au titre du reliquat des charges locatives depuis 2007 ; que cette action est également soumise aux règles de prescription de l'article 2224 du Code civil ; qu'elle ne peut donc concerner que les régularisations de charges afférentes aux années 2007 et suivantes ; que l'action qui porte sur les années 2007 et suivantes n'est donc pas prescrite ; que Mme Z... a modifié en cours d'instance sa demande et, par conclusions du 9 février 2015, elle a porté sa demande à la somme de 6.569, 97 € pour la période de novembre 2007 à janvier 2015 ; que les nouvelles dispositions de la loi du 26 mars 2014 réduisent le délai de prescription à 3 ans ; que leur application dans le temps ne fait pas obstacle à la demande de Mme Z..., conformément aux règles de l'article 2224 du Code civil ; qu'il y a donc lieu de rejeter la demande de Mme X... aux fins de dire que la demande en paiement de Mme Z... est prescrite en tout ou partie ; que le Tribunal a rejeté les demandes en paiement de Mme Z... au motif qu'elle ne justifiait pas que les charges des six logements composant la maison étaient réparties par superficie ; qu'il a constaté que Mme Z... produisait des factures correspondant à des fournitures ou prestations afférentes à des charges récupérables, mais que l'expert désigné n'avait pas pu calculer les charges récupérables ; que le Tribunal avait, dès lors, fixé un taux moyen de charges récupérables équivalent à 20 % du loyer et estimé que Mme X... était redevable pour les années 2004 à 2013 de la somme de 11.887,50 € ; que Mme X... ayant versé, sur cette période, la somme de 14.805 €, il avait condamné Mme Z... à verser à Mme X... la différence entre ces deux sommes, soit 2,917,50 € ; que s'agissant d'un immeuble en monopropriété la répartition des charges doit être effectuée par le propriétaire selon une règle simple, équitable et stable fondée sur la surface des différents logements ; qu'en l'espèce la répartition s'est effectuée selon la surface des différents appartements dont celui de Mme X... selon des estimations qui ne sont pas sérieusement contestées par cette dernière ; que Mme Z... produit les tableaux de régularisation des charges de l'année 2003 à 2013, les factures EDF/GDF, les factures de fuel, celles d'entretien de la chaudière et d'eau ; qu'il résulte de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle ; que les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation... ; qu'un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires ; que durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires ; qu'il résulte du relevé de compte de l'administrateur de biens OCHS Gérance chargé de la gestion du logement et de l'ensemble des pièces fournies par Mme Z... que les charges récupérables réclamées régulièrement à Mme X... ont fait l'objet de justifications précises conformes aux exigences légales ; qu'il y a donc lieu d'infirmar le jugement et de faire droit à la demande de Mme Z... en condamnant Mme X... au paiement de la somme de 6.564,17 € au titre du reliquat des charges ; que Mme X... sera en conséquence déboutée de ses demandes aux fins de condamnation de Mme Z... à lui payer la somme de 11.500 € en remboursement des provisions sur charges appelées indûment et non justifiées, subsidiairement la somme de 5.750 € et, à titre infiniment subsidiaire, la somme de 2.917,50 €, et de réduction de la provision sur charges fixée à la somme de 1 € à compter du prononcé du jugement déféré ;

1°) ALORS QUE les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; qu'en se bornant, pour décider que l'action de Madame Z... en paiement de charges afférentes à la période de 2007 à 2015 n'était pas prescrite, à relever que Madame Z... avait sollicité une régularisation de charges par conclusions du

14 juin 2012, pour un montant de 2.262,06 euros, puis qu'elle avait, par conclusions du 9 février 2015, porté sa demande à la somme de 6.569,97 euros pour la période de 2007 à 2015, sans constater que cette somme ne comportait pas, pour la période prescrite à la date du 9 février 2015, un montant supérieur à celui demandé par conclusions du 14 juin 2012, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2224 du Code civil ;

2°) ALORS QUE les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, dans ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle ; que le bailleur doit communiquer au locataire, avant cette régularisation, le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires ; qu'en se bornant à affirmer, pour obtenir le décompte de charges effectué par Madame Z..., que s'agissant d'un immeuble en monopropriété, la répartition des charges devait être effectuée par le propriétaire selon une règle simple, équitable et stable, fondée sur la surface des différents logements, et qu'en l'occurrence, la répartition était effectuée selon les surfaces des différents appartements, sans rechercher, comme elle y était invitée, si Madame Z... ne justifiait pas du bien-fondé de la répartition des charges à laquelle elle s'était livrée, en s'abstenant de justifier du nombre d'appartements dont l'immeuble était composé, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

3°) ALORS QUE les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, dans ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle ; que le bailleur doit communiquer au locataire, avant cette régularisation, le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires ; qu'en se bornant à affirmer qu'il résultait du compte de l'administrateur de biens chargé de la gestion du logement et de l'ensemble des pièces fournies par Madame Z... que les charges récupérables réclamées à Madame X... avaient fait l'objet de justification précises conformes aux exigences légales, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le décompte de charges réalisé par la bailleuse comprenait deux postes d'eau froide et un poste d'eau chaude, imputant, pour chacun d'entre eux, à Madame X... des charges qui n'étaient pas justifiées par les factures du syndicat des eaux d'Ile de France, qui comportaient un poste unique constitué par le volume d'eau consommé, ce dont il résultait que les charges réclamées n'étaient pas justifiées par les factures versées aux débats, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame Nathalie X... de sa demande tendant à voir condamner Madame D... Y... épouse Z... à lui payer la somme de 28.200 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant du trouble de jouissance consécutif à l'humidité excessive affectant l'appartement loué ;

AUX MOTIFS QU'en première instance, Mme X... avait demandé de condamner Mme Z...

à lui payer la somme de 10.000€ à titre de dommages et intérêts en raison du préjudice occasionné par les désordres de l'appartement ; que le Tribunal avait rejeté cette demande, estimant que les désordres évoqués étaient d'ordre esthétique et que la locataire n'avait pas eu à subir de préjudice d'habitabilité ; qu'en appel, Mme X... demande de condamner Mme Z... à lui payer une indemnité mensuelle de 300 € à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance de septembre 2009 jusqu'à la date du prononcé du jugement en date du 18 juillet 2016 et, en conséquence, à lui payer la somme de 28.200 € (96 mois x 300 €, article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et article 1719 à 1721 et 1147 du code civil) ; que Mme X... fait valoir que le taux d'humidité anormalement élevé constaté par l'expert constituait un désordre à l'origine d'un trouble de jouissance et n'était pas un simple trouble esthétique ; qu'il résulte de l'expertise judiciaire qu'il existait dans l'appartement des taux d'humidité pouvant dépasser le taux de 15 à 25% considéré comme normal ; que l'expert, après avoir relevé dans plusieurs pièces des traces d'humidité, a conclu que les désordres étaient d'ordre esthétique et que la locataire n'avait pas eu à subir de préjudice d'habitabilité ; que Mme X... qualifie son préjudice de façon abstraite et ne fournit aucun exemple concret de préjudice ;

1°) ALORS QUE le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de faire jouir paisiblement de la chose louée le preneur pendant la durée du bail ; qu'en décidant néanmoins que Madame X... n'était pas fondée à se plaindre d'un préjudice de jouissance lié à un taux d'humidité anormalement élevé, après avoir pourtant constaté que selon l'expert judiciaire, il existait dans l'appartement des taux d'humidité dépassant le taux de 15 à 25 %, considéré comme normal, et que les désordres étaient d'ordre esthétique, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, d'où il ressortait que la jouissance paisible de Madame X... des lieux loués avait effectivement été troublée, au cours du bail, par des problèmes qui ne lui étaient pas imputables, a violé les articles 1719, alinéa 3, du Code civil, et 6, b, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

2°) ALORS QUE le juge ne peut refuser d'évaluer le montant d'un dommage dont il constate l'existence en son principe et qui doit donner lieu à indemnisation ; qu'en décidant néanmoins que Madame X... ne pouvait prétendre à l'indemnisation du préjudice résultant du trouble de jouissance subi en raison du taux anormal d'humidité affectant l'appartement loué, motif pris qu'elle qualifiait son préjudice de façon abstraite et ne fournissait aucun exemple concret de préjudice, la Cour d'appel, qui a refusé d'évaluer le préjudice dont elle a constaté l'existence, a violé l'article 4 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame Nathalie X... de sa demande tendant à voir condamner Madame D... Y... épouse Z... à lui payer la somme de 200 euros à titre de dommages-intérêts, en réparation du trouble de jouissance occasionné par la coupure de chauffage ;

AUX MOTIFS QU'en première instance, Mme X... avait demandé de condamner Mme Z... au paiement de la somme de 200 €, en réparation du préjudice occasionné par la coupure

de chauffage ; que le Tribunal avait rejeté cette demande ; qu'en appel, Mme X... renouvelle sa demande dans les mêmes termes ; qu'elle fait valoir que ces coupures de chauffage ont été constatées par huissier et la dernière a duré plus de 3 jours en plein hiver ; que le Tribunal avait estimé que, si le bailleur est tenu, en application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation, il ne peut être tenu des dysfonctionnements ponctuels des appareils dont il doit assurer l'entretien ; qu'il avait retenu que Mme X... ne justifiait pas que la courte panne de chauffage ait eu pour origine une faute ou un manquement de Mme Z... ; que Mme X... n'apporte aucun élément nouveau à l'appui de cette demande ; qu'aucune précision n'étant fournie quant aux causes de ces coupures de chauffage, dont rien n'indique qu'elles soient imputables au bailleur, il y a lieu de rejeter la demande de Mme X... et de confirmer le jugement sur ce point ;

ALORS QUE l'obligation du bailleur d'assurer au preneur une jouissance paisible de la chose louée ne cesse en cas de force majeure ; qu'en décidant que Madame X... ne pouvait obtenir l'indemnisation du préjudice qu'elle avait subi en raison de l'absence temporaire de chauffage, motif pris qu'elle ne justifiait pas d'une faute commise par Madame Z..., ayant conduit à l'arrêt de l'installation de chauffage, sans constater que cette dernière justifiait d'un cas de force majeure, la Cour d'appel a violé les articles 1719 du Code civil et 6, b et c, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Madame Nathalie X... de sa demande tendant à voir condamner Madame D... Y... épouse Z... à lui payer la somme de 550 euros au titre des frais de constat en date des 29 décembre 2010 et 29 mai 2017 ;

AUX MOTIFS QU'en première instance, Mme X... avait demandé de condamner Mme Z... au paiement de la somme de 550 €, correspondant aux frais de constat en date des 29 décembre 2010 et 29 mai 2005 ; que le Tribunal avait rejeté cette demande ; qu'en appel, Mme X... renouvelle sa demande ; qu'elle fait valoir que le Tribunal a rejeté la demande concernant le premier constat (2005), au motif que cette demande était prescrite, alors qu'il ne pouvait soulever ce moyen d'office qu'elle soutient que ces constats ont été demandés en raison du manquement du bailleur à ses obligations ; que le premier constat est en réalité du 29 mai 2007 et non 2005 et n'est donc pas prescrit et le second du 9 février 2010 et non du 29 décembre 2010 ; que le premier constat concernant différents désordres a servi de justificatif à Mme X... à son action en indemnisation d'un préjudice de jouissance qui a été rejetée ; que le second concernant des coupures de chauffage a servi de justificatif à la demande d'indemnisation de Mme X... qui a été en définitive rejetée ; qu'il y a donc lieu de rejeter la demande de Mme X... aux fins de condamnation de Mme Z... en paiement de ces frais ;

ALORS QUE la cassation entraîne, sans qu'il y ait lieu à une nouvelle décision, l'annulation par voie de conséquence de toute décision qui est la suite, l'application ou l'exécution du jugement cassé ou qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire ; que la cassation à intervenir sur le deuxième ou le troisième moyen de cassation, des

chefs de l'arrêt ayant débouté Madame X... de ses demandes de dommages-intérêts en indemnisation des préjudices subis, devra entraîner la cassation du chef de l'arrêt ayant rejeté sa demande en remboursement des frais engagés pour établir la réalité des préjudices subis, motif pris que les demandes d'indemnisation des préjudices subis ont été rejetées, et ce, en application de l'article 625, alinéa 2, du Code de procédure civile.

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 7 mars 2017