CIV.3

MF

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 1er février 2018

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10046 F

Pourvoi n° C 16-26.953

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par Mme Danielle X..., domiciliée [...] ,

contre l'arrêt rendu le 13 octobre 2016 par la cour d'appel de Nîmes (2e chambre, section A), dans le litige l'opposant à Mme Paula Y..., domiciliée [...] ,

défenderesse à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 19 décembre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Z..., conseiller

rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Ghestin, avocat de Mme X..., de la SCP Marlange et de La Burgade, avocat de Mme Y... ;

Sur le rapport de M. Z..., conseiller, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme X... ; la condamne à payer à Mme Y... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du premier février deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Ghestin, avocat aux Conseils, pour Mme X....

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté Mme X... de sa demande tendant à voir juger que les lieux loués ne répondent pas aux normes élémentaires d'habitabilité et de décence et de condamner en conséquence Mme Y... à lui payer la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance subi, outre celle de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et d'ordonner la compensation des créances des parties à hauteur de leurs quotités respectives ;

AUX MOTIFS QUE sur la décence du logement et le préjudice de jouissance : qu'en vertu de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;

qu'en l'espèce, par lettre du 11 février 2012, Mme X... s'est plainte auprès de Mme Y... du défaut d'étanchéité des fenêtres, de l'absence d'isolation et de chauffage (en précisant que les radiateurs et poêle sèche serviettes ont été installés par ses soins) et du défaut de raccordement des eaux usées au tout à l'égout ;

que toutefois, ces désordres et leur degré de gravité, qui sont sans rapport avec une fuite de la baignoire constatée par l'huissier lors de la remise des clés, le 18 décembre 2014, ne sont confirmés par aucun témoignage circonstancié, ni avis objectif ;

que le certificat médical du 15 octobre 2014, se référant à la seule consultation de Mme X... le même jour, est insuffisant pour rendre compte de réels problèmes de santé en lien avec les problèmes évoqués ;

qu'à l'inverse, la bailleresse fait la preuve de ses diligences, alors que répondant au courrier précité par lettre recommandée remise à sa destinataire le 17 février 2012, elle s'est déclarée prête à fixer un rendez-vous pour envisager les travaux nécessaires, en soulignant que le radiateur électrique à accumulation préexistant a été changé par un poêle à bois appartenant à l'appelante à la demande de celle-ci ;

que le manquement de Mme Y... à son obligation de livrer un logement décent n'étant pas établi, c'est à bon droit que le tribunal a rejeté la demande de Mme X... tendant à l'indemnisation d'un préjudice de jouissance ;

ET AUX MOTIFS A LES SUPPOSER ADOPTES QU'alors que le bail a été conclu le 8 décembre 2000 avec prise d'effet au 15 janvier 2001, ce n'est que très tardivement, après avoir quitté les lieux le 30 novembre 2014 et rendu les clés le 18 décembre 2014, que Mme X... soutient, dans des conclusions en défense, que le logement loué était insalubre et qu'il ne répondait pas aux normes législatives et réglementaires en vigueur après y avoir vécu pendant plus de dix ans sans réagir

que Mme X... cherche manifestement à échapper par tout moyen à son obligation de payer l'arriéré locatif et à battre monnaie à travers des demandes reconventionnelles exorbitantes et non fondées ;

1°) ALORS QUE c'est au bailleur tenu de l'obligation d'ordre public de délivrer au preneur un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes à la sécurité physique ou à la santé qu'il incombe d'apporter la preuve qu'il s'est entièrement libéré de cette obligation ; que pour débouter Mme X... de sa demande en faisant valoir le défaut d'étanchéité à l'air et à l'eau des fenêtres, l'absence totale d'isolation et de chauffage, le problème d'évacuation des eaux usées, l'humidité constante du logement et les infiltrations d'eau
, vices existant dès sa prise de possession des lieux, la cour d'appel a énoncé qu'elle n'apportait pas la preuve du manquement de Mme Y... à délivrer un logement décent ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a renversé la charge de la preuve, violant les articles 1315 ancien, 1719 du code civil et 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°) ALORS QUE les termes du litige sont fixés par les prétentions respectives des parties ; que dans ses conclusions d'appel, Mme X... dénonçait les vices de l'immeuble et l'absence de délivrance dès l'origine d'un logement décent ne la mettant pas en danger pour sa sécurité et sa santé ; que dans ses conclusions en réponse, Mme Y..., loin de contester ces graves vices existant dès la conclusion du bail initial, avait soutenu que Mme X... « avait expressément accepté de prendre en location ce bien immobilier en l'état » (concl. Mme Y... p. 7 al. 8 et s.) ; qu'en énonçant dès lors que les vices affectant le logement n'étaient pas établis, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige, violant l'article 4 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE dans ses conclusions d'appel, Mme X... faisait également valoir, offres de preuve à l'appui, que l'installation électrique était très vétuste, non conforme et dangereuse (concl. p. 6 al. 9 et p. 7 al. 5) ; qu'en s'abstenant totalement de répondre à ses conclusions sur ce point essentiel au regard notamment des dispositions d'ordre public des articles 1719 du code civil, 6 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret 2002-120 du 30 janvier 2002, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.