Texte de la **décision**

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Perpignan, 24 janvier 2014), que M. X... a donné à bail une maison à Mme Y... et à M. Z... ; qu'après avoir donné congé et libéré les lieux, les locataires l'ont assigné en restitution du dépôt de garantie ; que M. X... a demandé, par voie reconventionnelle, le remboursement de réparations locatives ;

Attendu que pour faire partiellement droit à cette demande, le jugement retient que les pièces versées aux débats par le bailleur, à savoir les devis et les factures de travaux réalisés, comportent des postes de travaux qui ne relèvent pas des obligations du locataire, que certains désordres peuvent résulter de la vétusté ou d'un usage normal, que le bailleur doit chiffrer de manière incontestable et précise son préjudice et qu'il y a lieu, au vu des pièces versées aux débats et des obligations respectives des parties, de faire droit à la demande à hauteur de la somme de 300 euros ;

Qu'en statuant ainsi, par voie d'affirmation générale, sans préciser en quoi les désordres constatés en fin de bail ne relevaient pas des réparations locatives incombant aux locataires et sans analyser, même sommairement, les devis et les factures produits par le bailleur à l'appui de sa demande, la juridiction de proximité n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 24 janvier 2014, entre les parties, par la juridiction de proximité de Perpignan ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant la juridiction de proximité de Narbonne ;

Condamne Mme Y... et M. Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Y... et M. Z... à payer à M. X... la somme de 2 000 euros ; rejette la demande de Mme Y... et de M. Z... ;

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 du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience

publique du neuf juin deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. X....

IL EST FAIT GRIEF au jugement attaqué d'avoir, limitant le montant des sommes dues par les preneurs (Mme Y... et M. Z...) à la somme de 534 euros, condamné le propriétaire (M. X...) à leur restituer la somme de 986 euros, solde du dépôt de garantie,

AUX MOTIFS QU'en vertu de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 le dépôt de garantie est restitué dans les deux mois à compter de la restitution des clefs déduction faite des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont le bailleur pourrait être tenu au lieu et place du locataire sous réserve qu'elles soient dûment justifiées ; que, à défaut de restitution dans le délai prévu, le solde dû après arrêté des comptes produit intérêts au taux légal au profit du locataire ; qu'il appartient à chaque partie de rapporter la preuve de ses allégations en application de l'article 9 du code de procédure civile ; que le décret du 26/08/1987 met à la charge du locataire, les menues réparations locatives ; que l'article 7§c de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; que l'article 7§d de ladite loi dispose que le locataire est obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et des menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; qu'il résulte des faits de l'espèce que les locataires ont occupé les lieux loués durant une période de quatre années ; que les pièces versées aux débats par le bailleur à savoir les devis et les factures de travaux réalisés comportent des postes de travaux qui ne relèvent pas des obligations du locataire ; que certains désordres peuvent en l'espèce résulter de la vétusté ou d'un usage normal et le bailleur doit chiffrer de manière incontestable et précise son préjudice ; que les constats d'huissier révèlent la présence de nombreux trous rebouchés par les locataires ; qu'en conclusion il y a lieu de dire et juger au vu des pièces versées aux débats et aux obligations respectives des parties qu'il sera fait droit à la demande du bailleur à hauteur de somme de 300 euros qui sera déduite du montant du dépôt de garantie ; (...) que l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 stipule que lorsque l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il l'est sur l'initiative de la partie la plus diligente par huissier à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire ; que dans ce cas, les parties en sont avisées par lui au moins sept jours à l'avance par LRAR ; qu'en l'espèce, chacune des parties ayant fait réaliser un constat de sa propre initiative, sans en aviser l'autre, gardera ses propres frais à sa charge ;

1°) ALORS QUE le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive ; qu'il est également obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat ; qu'en l'espèce, en se bornant à affirmer, pour limiter le montant des réparations incombant aux locataires, que les devis et factures de travaux réalisés comportent « des postes de travaux qui ne relèvent pas des obligations du locataire », sans autre précision, quand ces devis concernaient, notamment, le nettoyage et l'entretien de la piscine contractuellement à la charge des locataires, la réparation de carreaux et de portes expressément visés par l'article 1732 du Code civil comme étant des réparations locatives, ainsi que celle d'un dégât des eaux pour lequel les locataires avaient été indemnisés, c'est-à-dire des travaux d'entretien locatifs, le juge de proximité, statuant par un motif erroné en raison de sa généralité, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1732 et 1755 du Code civil, ensemble les articles 7 § c et 7 § d de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°) ALORS QUE ce faisant, le juge de proximité a statué par voie d'appréciation générale, en violation de l'article 455 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE les réparations réputées locatives n'incombent au bailleur que si elles sont dues à la vétusté ; que les juges du fond doivent donc se prononcer sur cette circonstance pour déterminer si des réparations réputées locatives incombant normalement au locataire doivent en définitive incomber au bailleur ; qu'en se bornant à affirmer de façon hypothétique que certains désordres « peuvent » en l'espèce résulter de la vétusté ou d'un usage normal, le juge de proximité a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1755 du Code civil, ensemble de l'article 7 § d de la loi du 6 juillet 1989 ;

4°) ALORS QU'en affirmant que certains désordres « peuvent » résulter en l'espèce de la vétusté ou d'un usage normal, le juge de proximité en statuant par un motif hypothétique a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE la réparation des portes ou de carreaux cassés relèvent des réparations locatives à la charge du preneur sauf si celui-ci prouve que ces désordres sont dus à la vétusté ; qu'en l'espèce, M. X... demandait, notamment, le remboursement des travaux de réparation d'une porte, du nez d'une marche et de carreaux cassés, devis à l'appui, pour un montant de 645 euros ; qu'en octroyant à celui-ci la somme de 300 euros, le juge de proximité qui a imputé au bailleur la charge de travaux locatifs sans justifier qu'ils étaient dus à la vétusté a violé les articles 1754 et 1755 du Code civil, ensemble l'article 7 § d de la loi du 6 juillet 1989 ;

6°) ALORS QUE l'entretien des bassins et piscine relève des réparations locatives à la charge du preneur sauf si celui-ci prouve que les désordres sont dus à la vétusté ; qu'en l'espèce M. X... demandait notamment le remboursement des travaux d'entretien de la piscine, devis à l'appui, pour un montant de plus de 648 euros ; qu'en octroyant à celui-ci la somme de 300 euros, le juge de proximité qui a imputé au bailleur la charge de travaux locatifs sans justifier qu'ils étaient dus à la vétusté a violé l'article 1754 du Code civil, ensemble l'article 7§d de la loi du 6 juillet 1989 ;

7°) ALORS QUE le locataire répond des dégradations et des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ; qu'en l'espèce, M. X... demandait le remboursement des travaux de remise en état à la suite d'un dégât des eaux intervenu pendant la jouissance des preneurs pour un montant de 2.200 euros ; qu'en octroyant au bailleur la somme de 300 euros, le juge de proximité qui a imputé au bailleur la charge de réparer des désordres intervenus pendant la jouissance du locataire sans justifier que ces dégâts étaient intervenus sans faute du preneur, a violé l'article 1732 du Code civil, ensemble l'article 7 § c de la loi du 6 juillet 1989 ;

8°) ALORS QU'il appartient au locataire de prouver que les dégradations intervenus pendant sa jouissance ne sont pas intervenues par sa faute et que les réparations réputées locatives sont dues à la vétusté ou à l'usage normal pour ne pas se les voir imputer ; qu'il n'appartient pas au bailleur de prouver que les travaux de remise en état, portant sur des dégradations intervenues pendant la jouissance du locataire ou sur des réparations réputées locatives, ne lui incombent pas ; qu'en affirmant, pour limiter ce préjudice à la somme de 300 euros, qu'il incombe au bailleur de chiffrer son préjudice « de manière incontestable et précise », quand il appartenait au locataire d'établir que les travaux de remise en état, pour lesquels M. X... produisait des devis descriptifs détaillés, étaient rendus nécessaires par la vétusté et que les dégradations étaient intervenues sans sa faute, la juridiction de proximité a inversé la charge de la preuve et violé les articles 1315, 1732 et 1755 du Code civil, ensemble les articles 7 § c et 7 § d de la loi du 6 juillet 1989.

9°) ALORS QUE si l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que lorsque l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, la partie la plus diligente mandate un huissier de justice, lequel convoque les

intéressés au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le locataire qui a quitté les lieux sans laisser d'adresse, rendant ainsi impossible sa convocation, est néanmoins tenu de la moitié du coût du constat des lieux de sortie ; qu'en l'espèce, l'exposant faisait valoir que les locataires étaient partis sans laisser d'adresse, de sorte qu'il ne pouvait les convoquer afin de rendre l'état des lieux de sortie contradictoire ; que pour rejeter la demande de M. X... au titre du remboursement des frais d'établissement d'état des lieux de sortie, le juge de proximité a retenu que chacune des parties avait fait réaliser un constat de sa propre initiative sans en aviser l'autre ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les locataires pouvaient être régulièrement convoqués par l'huissier de justice alors qu'ils étaient partis sans laisser d'adresse, la juridiction de proximité a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé.