

CIV. 3

RM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 16 mars 2023

Rejet non spécialement motivé

Mme TEILLER, président

Décision n° 10183 F

Pourvoi n° N 22-10.035

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 MARS 2023

Mme [J] [Z], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° N 22-10.035 contre l'arrêt rendu le 5 novembre 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 3), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [E] [H], domiciliée [Adresse 3],

2°/ à M. [Y] [B], domicilié [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations écrites de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme [Z], après débats en l'audience publique du 7 février 2023 où étaient présents Mme Teiller,

président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, Mme Andrich, conseiller, M. Sturlèse, avocat général et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu la présente décision.

1. Les moyens de cassation annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.
2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [Z] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [Z] ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize mars deux mille vingt-trois.

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour Mme [Z].

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Mme [Z] fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à la condamnation de M. [B] et Mme [H] à lui payer la somme de 8 268 euros au titre des réparations locatives et d'AVOIR limité les condamnations prononcées à leur encontre à la somme de 5 627,50 euros au titre des loyers impayés au 27 juin 2016, à la somme de 2 200 euros au titre de la franchise et de 500 euros en réparation de son préjudice moral ;

ALORS QUE le juge ne doit pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en jugeant que « la copie de l'état des lieux d'entrée du 30 septembre 2015 est quasiment illisible et ne permet pas à la cour d'apprécier les dégradations éventuellement imputables aux locataires sortants » (arrêt p. 6, al. 2), quand ce document était lisible, la cour d'appel a dénaturé la copie de l'état des lieux d'entrée du 30 septembre 2015 et le principe susvisé.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Mme [Z] fait grief à l'arrêt informatif attaqué de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à la condamnation de M. [B] et de Mme [H] à lui verser les fruits indûment perçus par eux du fait de la sous-location de l'appartement objet du bail et d'AVOIR limité les condamnations prononcées à leur encontre à la somme de 5 627,50 euros au titre des loyers impayés au 27 juin 2016, à la somme de 2 200 euros au titre de la franchise et de 500 euros en réparation de son préjudice moral ;

1°) ALORS QUE le juge ne peut refuser de statuer sur une demande dont il admet le bienfondé en son principe, au motif de l'insuffisance des preuves fournies par une partie ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que « la preuve de tenue de soirée événementielles à l'intérieur des lieux loués [était] rapportée [] pour [] quatre événements essentiellement regroupés en avril 2016 » (arrêt p. 5, al. 2) ; qu'en refusant de condamner les locataires à verser à l'exposante les fruits perçus par eux dans le cadre de cette sous-location illicite, aux motifs que Mme [Z] « ne rapport[ait] pas la preuve d'un

fruit tiré directement par les locataires [de cet] usage illicite des lieux loués, se contentant de multiplier un prix de journée théorique de 2 797 euros par un nombre estimé de quinze soirées «a minima » organisée dans ces mêmes lieux » (arrêt p. 5, al. 11), la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, la preuve d'un fait juridique ne peut être établie que par des procédés ou moyens de preuve qu'est en mesure de mettre en œuvre ou se procurer celui sur qui pèse le fardeau de la preuve, sauf à mettre à sa charge une preuve impossible ; qu'en faisant peser sur la bailleuse la charge de la preuve du montant des sous-loyers que les locataires avaient indûment perçus, pendant la durée du bail, et en refusant de prendre en compte les éléments d'évaluation qu'elle avait produits, la cour d'appel a violé l'article 1315, devenu 1353, du code civil ensemble l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, les juges du fond ne peuvent rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui sont invoqués par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en jugeant que Mme [Z] « ne rapport[ait] pas la preuve d'un fruit tiré directement par les locataires [de cet] usage illicite des lieux loués, se contentant de multiplier un prix de journée théorique de 2 797 euros par un nombre estimé de quinze soirées « a minima » organisée dans ces mêmes lieux » (arrêt p. 5, al. 11), sans examiner le constat d'huissier du 13 avril 2016 et le mail adressé par M. [B] aux occupants de l'immeuble le 12 avril 2016 qui étaient de nature à démontrer la réalité de la perception de fruits de la souslocation litigieuse, la cour d'appel a privé sa décision de motifs et a violé l'article 455 du code de procédure civile, ensemble l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Mme [Z] fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement en ce qu'il lui avait enjoint de transmettre à M. [B] et Mme [H] la copie de l'état des lieux d'entrée annexé au contrat de bail signé le 25 octobre 2015 dans un délai de quinze jours à compter de la signification du jugement par les défendeurs, d'AVOIR dit que faute de le faire, elle serait redevable, passé ce délai, d'une astreinte dont le montant sera provisoirement fixé à 20 euros par jours de retard, d'AVOIR réservé la liquidation de l'astreinte provisoire, et d'AVOIR dit que l'astreinte provisoire courrait pendant un délai maximum de trois mois à charge pour M. [B] et Mme [H] de solliciter du tribunal la liquidation de l'astreinte provisoire et le prononcé de l'astreinte définitive ;

ALORS QUE le juge ne peut enjoindre une partie à remettre à une autre un document sous astreinte quand il résulte de ses propres constatations que ce document était produit aux débats ; qu'en confirmant le jugement en ce qu'il avait enjoint la propriétaire à remettre à ses anciens locataires l'état des lieux d'entrée dans les lieux loués, tandis qu'il résultait de ses propres constatations que cet état des lieux avait été produit en cours de procédure et avait donc été transmis aux locataires, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989.