

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 29 février 2024

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 118 F-D

Pourvoi n° U 22-23.082

Aide juridictionnelle totale en demande
au profit de Mme [W] [I].
Admission du bureau d'aide juridictionnelle
près la Cour de cassation
en date du 22 septembre 2022.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 29 FÉVRIER 2024

Mme [W] [I], domiciliée [Adresse 1], [Localité 3], a formé le pourvoi n° U 22-23.082 contre le jugement rendu le 28 mars 2022 par le tribunal judiciaire de Metz, dans le litige l'opposant à Mme [K] [B], domiciliée [Adresse 2], [Localité 4], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseiller, les observations de Me Balat, avocat de Mme [I], de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de Mme [B], après débats en l'audience publique du 16 janvier 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grall, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Fornarelli, 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 le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon le jugement attaqué (juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Metz, 28 mars 2022), rendu en dernier ressort, propriétaire d'un appartement, Mme [B] (la bailleresse) l'a donné à bail meublé à Mme [I] (la locataire) à compter du 31 mai 2019.

2. La locataire ayant restitué les lieux à l'issue d'un congé, la bailleresse l'a assignée en indemnisation de dégradations locatives.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

3. La locataire fait grief au jugement de la déclarer entièrement responsable des préjudices subis par la bailleresse, alors « que seules les dégradations qui ne résultent pas de l'usage normal du bien loué doivent être mises à la charge du locataire, celles-ci devant se déduire de la comparaison des états de lieux d'entrée et de sortie ou de toute autre pièce établie contradictoirement ; qu'en condamnant Mme [I] à réparer toutes les dégradations alléguées par Mme [B], tout en s'abstenant de comparer, ainsi qu'il y était explicitement invité, les états des lieux d'entrée et de sortie, le tribunal qui n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle a privé sa décision de base légale au regard des articles 1231-1 du code civil et 7 c) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 7, c) et d), de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, et l'article 1231-1 du code civil :

4. Selon le premier de ces textes, 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, et 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, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

5. Pour déclarer la locataire tenue à l'indemnisation de dégradations locatives, le jugement retient que le montant du devis de travaux de remise en état fourni par la bailleresse n'est pas excessif.

6. En se déterminant ainsi, sans procéder, comme il y était invité, à la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement afin de rechercher si les dégradations alléguées n'étaient pas occasionnées par l'usure normale ou la vétusté, le tribunal judiciaire, qui n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, n'a pas donné de base légale à sa décision.

Et sur le second moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

7. La locataire fait grief au jugement de la condamner au paiement d'une certaine somme à la bailleresse, alors « que la réparation d'une perte de chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée ; qu'en condamnant Mme [I] à payer à Mme [B], bailleresse, la somme de « 5 mois x 416,03 euros = 2 080,15 euros » correspondant aux « 5 mois » écoulés entre le congé de la locataire et la vente de l'appartement, soit l'ensemble des échéances du prêt que la bailleresse avait contracté et dû régler jusqu'à la vente c'est-à-dire la totalité du préjudice qu'elle alléguait, le tribunal judiciaire a violé l'article 1231-2 du code civil et les principes qui régissent la réparation de la perte de chance. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

8. La bailleresse conteste la recevabilité du moyen comme étant nouveau, mélangé de fait et de droit.

9. Cependant, le moyen portant sur l'évaluation de la perte de chance de vendre le logement donné à bail était inclus dans le débat devant le tribunal.

10. Le moyen est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu l'article 1231-2 du code civil :

11. Il résulte de ce texte que la réparation de la perte de chance doit être mesurée à la chance perdue.

12. Pour condamner la locataire au paiement d'une certaine somme représentant cinq échéances du prêt immobilier contracté pour l'acquisition du logement donné à bail, le jugement retient que la bailleresse, contrainte de rembourser les échéances mensuelles de cet emprunt jusqu'à la vente du logement, le 16 juin 2020, a subi un préjudice tenant à la perte de chance de vendre son bien dès la libération des lieux, le 1er février 2020, compte tenu de son état.

13. En statuant ainsi, alors qu'en considération de l'aléa existant quant à la réalisation de la vente, la réparation de la perte de chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée, le juge des contentieux de la protection a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 28 mars 2022, entre les parties, par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Metz ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ce jugement et les renvoie devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Metz ;

Condamne Mme [B] aux dépens ;

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

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 vingt-neuf février deux mille vingt-quatre.