

13 juin 2024

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-21.250

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2024:C300304

## Titres et sommaires

BAIL (RÈGLES GÉNÉRALES) - Bailleur - Obligations - Garantie - Trouble de jouissance - Réparation - Mesures propres à faire cesser un trouble de jouissance - Appréciation souveraine

Le juge qui constate l'existence de troubles de jouissance subis par un locataire, apprécie souverainement les mesures propres à les faire cesser en faisant injonction à leur auteur de procéder à des travaux

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 juin 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 304 FS-B

Pourvoi n° C 22-21.250

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 JUIN 2024

La société Seine Ouest habitat et patrimoine, société d'économie mixte, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° C 22-21.250 contre l'arrêt rendu le 28 juin 2022 par la cour d'appel de Versailles (1re chambre civile, 2e section), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [Z] [R], domiciliée [Adresse 1],

2°/ à l'Assistance publique - hôpitaux de [Localité 4] (AP-HP), dont le siège est [Adresse 2],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseiller, les observations de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Seine Ouest habitat et patrimoine, de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de Mme [R], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 30 avril 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Grall, conseiller rapporteur, M. David, conseiller faisant fonction de doyen, Mme Grandjean, M. Bosse-Platière, Mmes Proust, Pic, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à la société Seine Ouest habitat et patrimoine (la SOHP) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'Assistance publique - hôpitaux de [Localité 4] (l'AP-HP).

## Exposé du litige

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 28 juin 2022), l'AP-HP a consenti, le 22 décembre 2006, à la société d'économie mixte de l'Arc-de-Seine (la Semads) une promesse de bail à construction portant sur deux volumes immobiliers destinés à accueillir des logements.
3. Bénéficiaire d'un droit au bail sur plusieurs logements qu'elle était autorisée à sous-louer à ses personnels, l'AP-HP a donné en location, le 1er décembre 2008, l'un d'entre-eux à Mme [R] (la locataire).
4. Se plaignant de nuisances sonores en provenance du local chaufferie situé en-dessous de son appartement, la locataire a assigné l'AP-HP en condamnation à réaliser des travaux de nature à faire cesser son trouble de jouissance.
5. L'AP-HP a appelé la Semads, aux droits de laquelle vient la SOHP, en intervention forcée.

## Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

6. La SOHP fait grief à l'arrêt de la condamner sous astreinte à réaliser les travaux de transfert de la chaufferie nécessaires à la suppression des nuisances acoustiques, alors « que le débiteur d'une obligation ne peut se voir imposer les modalités d'exécution de celle-ci ; qu'en condamnant la société Sohp, qui devait, en tant que bailleur, remettre au preneur à bail un logement décent et assurer la jouissance paisible de celui-ci, à réaliser des travaux de déplacement de la chaufferie dans le local électrique situé sous le vestiaire du personnel de la maison de retraite, quand elle ne pouvait être condamnée, à ce titre qu'à mettre fin au trouble acoustique subi par Mme [R] dont elle devait répondre, en restant libre de déterminer les moyens de parvenir à ce résultat, la cour d'appel a méconnu l'article 1143 du code civil, dans sa version applicable au litige, ensemble l'article 1719 du même code. »

## Motivation

Réponse de la Cour

7. Le juge, qui constate l'existence de troubles de jouissance subis par un locataire, apprécie souverainement les mesures propres à les faire cesser en faisant injonction à leur auteur de procéder à des travaux.
8. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Seine Ouest habitat et patrimoine aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Seine Ouest habitat et patrimoine et la condamne à payer à Mme [R] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize juin deux mille vingt-quatre.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de versailles 1b  
28 juin 2022 (n°21/02618)

## **Textes appliqués**

Articles 1143, dans sa version applicable au litige, et 1719 du code civil.

## **Rapprochements de jurisprudence**

2e Civ., 12 novembre 1997, pourvoi n° 96-10.603, Bull. 1997, II, n° 273 (rejet).

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 13-06-2024
- Cour d'appel de Versailles 1B 28-06-2022