

CIV.3

026553

C.B.

COUR DE CASSATION

Audience publique du **19 janvier 2005**

Cassation

M. WEBER, président

Arrêt n° 62 FS-D

Pourvoi n° C 03-15.631

Aide juridictionnelle totale en demande
au profit de Mlle Nadia Madani.
Admission du bureau d'aide juridictionnelle
près la Cour de Cassation
en date du 30 avril 2003.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le pourvoi formé par Mlle Nadia Madani, demeurant

en cassation d'un arrêt rendu le 15 novembre 2002 par la cour d'appel de
Versailles (1re Chambre civile, 2e Section), au profit :

1° de la société anonyme HLM immobilière 3 F, dont le siège
est 176 bis, rue Galliéni, 92100 Boulogne-Billancourt,

2°/ de la Caisse primaire d'assurance maladie (CPAM) des Hauts-de-Seine, dont le siège est 113, rue des Trois Fontanot, 92026 Nanterre Cedex,

défenderesses à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au Procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article L. 131-6-1 du Code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 30 novembre 2004, où étaient présents : M. Weber, président, Mme Monge, conseiller référendaire rapporteur, MM. Peyrat, Dupertuys, Philippot, Assié, Mme Bellamy, MM. Foulquié, Garban, conseillers, MM. Betoulle, Jacques, conseillers référendaires, M. Guérin, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Monge, conseiller référendaire, les observations de la SCP Thouin-Palat et Urtin-Petit, avocat de Mlle Madani, de la SCP Peignot et Garreau, avocat de la société HLM immobilière 3 F, les conclusions de M. Guérin, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble l'article 1147 du Code civil ;

Attendu que 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, qu'il est obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, d'assurer au locataire la jouissance paisible des lieux et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une clause expresse, d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 15 novembre 2002), que Mme Chama, agissant en qualité d'administratrice légale de sa fille,

Mlle Madani, qui souffrait d'asthme, a assigné la société anonyme d'habitations à loyer modéré HLM Immobilière 3 F (la SA), sa bailleresse, aux fins d'obtenir réparation du préjudice subi par la mineure, du fait de l'humidité affectant les lieux loués ; que Mlle Madani, devenue majeure en cours de procédure, a repris la demande en indemnisation de sa maladie ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que l'expert judiciaire ayant conclu que l'état des lieux ne pouvait être considéré que comme une circonstance favorisante et nullement comme une cause, l'asthme dont souffrait Mlle Madani n'avait pu être qu'aggravé par les conditions de vie dans les lieux litigieux mais que ces conditions n'étaient pas la cause déterminante, certaine et directe de cette maladie ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que les lieux loués avaient favorisé en l'aggravant la maladie dont souffrait la jeune fille, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 novembre 2002, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens ;

Condamne la société HLM immobilière 3 F aux dépens ;

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 de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf janvier deux mille cinq.

Moyen produit par la SCP THOUIN-PALAT et URTIN-PETIT, avocat aux Conseils pour
Mlle Madani

MOYEN ANNEXE à l'arrêt n° 62 (CIV.3)

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR
débouté Mademoiselle MADANI de ses demandes de dommages intérêts.

AUX MOTIFS QUE, l'expert a estimé que, concernant l'asthme dont souffre Mademoiselle MADANI, « ... ce logement est sûrement défavorable à une enfant asthmatique et peut dans une certaine mesure être la source de déclenchements de crises ou d'entretiens de ces dernières. Il peut difficilement, par contre, être considéré comme la cause exclusive » et conclut en les termes précis suivants « l'état des lieux ne peut donc être considéré que comme une circonstance favorisante et nullement comme une cause »... que l'expert...a confirmé clairement son avis en répétant que les conditions de vie n'étaient qu'un « cas aggravant » de cet asthme qualifié de « maladie familiale » et que l'asthme dont souffre l'appelante n'a pu qu'être aggravé par les conditions de vie dans le lieux litigieux, telles que constatées et décrites par l'expert judiciaire Monsieur Alain DUBAU, dans son rapport du 27 mai 1999, mais que ces conditions ne sont pas la cause déterminante, certaine et directe de cette maladie ».

ALORS QUE selon l'article 6 de la loi 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 santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ; qu'en l'espèce la Cour d'appel a expressément relevé que l'asthme dont souffre la locataire a pu être aggravé par les conditions de vie dans les lieux litigieux, caractérisant ainsi la relation causale entre l'insalubrité du logement et la maladie de la locataire ; qu'en écartant néanmoins tout droit à réparation du préjudice subi par cette dernière, la Cour d'appel a directement violé la loi susvisée.