

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 3 février 2010

N° de pourvoi: 08-21205

Publié au bulletin

Cassation

M. Philippot (conseiller le plus ancien faisant fonction de président), président

M. Terrier, conseiller apporteur

M. Bailly, avocat général

Me Foussard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, en sa rédaction applicable en la cause ;

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 et doté de tous les éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ; que le bailleur doit délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; que les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; qu'une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par décret ;

Attendu, selon les arrêts attaqués (Angers, 30 avril 2007 et 22 janvier 2008) que, par acte

du 12 août 2004, Mme X... et M. Y... ont donné à bail à M. Z... un local d'habitation ; qu'ils lui ont notifié le 21 janvier 2005 un commandement de payer des loyers puis l'ont assigné aux fins de voir constater la résiliation du bail ;

Attendu que pour constater la résiliation du bail par acquisition de la clause résolutoire, l'arrêt retient que si le logement ne répondait pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues par le décret du 6 mars 1987 en ce que la salle de bains n'était pas cloisonnée, les parties étaient verbalement convenues que le locataire procéderait à la mise en place des matériaux que les bailleurs lui livreraient et que ces derniers bailleurs avaient satisfait à leur obligation alors que le locataire n'avait pas rempli son engagement ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les parties ne pouvaient valablement convenir que le locataire exécutera, même avec une contrepartie, les travaux de mise aux normes de confort et d'habitabilité prévues par le décret du 6 mars 1987, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes leurs dispositions, les arrêts rendus les 30 avril 2007 et 22 janvier 2008, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant lesdits arrêts et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Angers, autrement composée ;

Condamne, ensemble, M. Y... et Mme X... 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 des arrêts cassés ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois février deux mille dix.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Foussard, avocat aux Conseils pour M. Z...

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a condamné M. Jean-Luc Z... au paiement d'une certaine somme à M. Y... et à Mme X..., rejeté la demande de délais de paiement, constaté la résiliation du bail du 22 mars 2005 par l'effet de la clause résolutoire insérée au contrat, ordonné l'expulsion de M. Z... et mis à sa charge une indemnité d'occupation ;

AUX MOTIFS QUE « dans leurs dernières écritures, Dominique Y... et Sylvie X... indiquent avoir consenti à une quelconque réduction de loyer en contrepartie de travaux ; qu'ils produisent à l'appui de leur argumentation une attestation rédigée par M. Alain B... dans les termes de l'article 202 du nouveau Code de procédure civile dans laquelle, précisant les termes d'un précédent courrier de sa main daté du 4 octobre 2005 qui avait été produit au débat par Jean-Luc Z..., l'intéressé indique que s'il avait été convenu avec M. Y... de la réalisation d'un mur, il n'a à aucun moment été question de savoir comment cela serait financé et que c'est M. Z... qui lui avait dit que ce serait lui réglerait les frais supplémentaires en déduction du loyer ; que cet élément nouveau confirme l'analyse portée dans la mesure où il en ressort que c'est bien M. Z... qui devait supporter la charge ou le coût de mise en place des matériaux payés par les propriétaires aux fins de mise en conformité du logement avec les dispositions du décret 87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location et qui, en son article 1er, prévoit que la salle d'eau constitue une pièce séparée ; que cela ressort encore de l'attestation de M. Mehdi C... datée du 10 novembre 2005, qui indique n'avoir jamais rencontré M. Y... et avoir réalisé, à la demande de M. Z..., un descriptif des travaux auquel ce dernier n'a jamais donné suite ; qu'en l'absence au bail signé entre les parties le 12 août 2004 de toute clause écrite expresse conforme aux dispositions de l'article 6- a de la loi du 6 juillet 1989 par laquelle les parties auraient convenu notamment des modalités d'imputation sur le loyer des travaux réalisés par M. Z..., il n'en reste pas moins que le preneur, quoique mis en possession des matériaux nécessaires à l'exécution des travaux convenus, n'a jamais effectué ni fait effectuer lesdits travaux alors même qu'il n'est pas contesté que cette livraison est intervenue le 21 septembre 2004, ce qui suppose qu'il avait été convenu d'une réalisation rapide par le locataire, ce que démontrent d'ailleurs les contacts pris rapidement par M. Z... avec les professionnels ; que les bailleurs, qui ont rempli leurs obligations à cet égard en livrant les matériaux nécessaires, ne justifient d'aucune mise en demeure préalable à la délivrance du commandement de payer ; que toutefois, dès lors que le coût des travaux d'édification du mur (pose de rails et de placo-plâtre) et de sa pose est, selon le devis indiqué par M. C..., de 500 € (ce devis, d'un montant total de 1.500 €, concerne pour le surplus des travaux d'aménagement de salle de bains qui ne font d'évidence pas partie de l'accord ayant existé entre les parties sur de simples travaux de séparation des pièces), soit d'un montant inférieur au montant des loyers visés au commandement de payer, l'absence de mise en demeure est sans effet sur les effets de la clause résolutoire qui devait en conséquence produire son plein effet ; que le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a constaté la résiliation du bail et prononcé les conséquences de droit, étant précisé que Jean-Luc Z..., défaillant dans la réalisation de ses obligations, ne peut prétendre à une diminution du montant des loyers visés au commandement, ni au titre de l'accord intervenu, ni au titre d'une éventuelle compensation du fait de la non-réalisation par le bailleur de travaux de mise en conformité du logement ; que force est sur ce point de constater que les pièces produites ne démontrent pas, comme le soutient Jean-Luc Z..., qu'outre ce problème lié à la configuration des lieux, les lieux ne soient pas conformes aux normes d'habitabilité alors que la nécessité d'une réfection du système de production d'eau chaude n'est nullement démontrée et qu'il s'est opposé à la mise aux normes des évacuations que le bailleur avait fixée (pièce 19 : lettre recommandée du 19 / 12 / 05) après réception du courrier du président de la communauté de communes du Mans Métropole du 7 décembre 2005 lui signalant l'absence de ventilation haute dans la salle de bains et de ventilation haute et basse dans la cuisine (...) » (arrêt, p. 5, antépénultième, avant-dernier et dernier § et p. 6, § 1 à 4) ;

ALORS QUE, premièrement, aux termes de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement décent, autrement dit répondant à certaines normes réglementaires d'habitabilité ; que si les parties peuvent convenir que le locataire exécutera ou fera exécuter les travaux nécessaires, c'est à la condition que l'accord fasse l'objet d'une convention expresse identifiant les travaux mis à la charge du locataire et qu'elle prévoie les modalités d'imputation de ces travaux sur les loyers dus par le locataire ; qu'en l'absence d'une telle clause, relevée formellement par l'arrêt attaqué, les travaux en cause pesaient sur le propriétaire ; qu'en décidant que le bailleur avait rempli ses obligations pour décider ensuite que les loyers étaient dus et que la clause résolutoire devait produire effet, les juges du fond ont violé les articles 6 et 1134 du Code civil, 1709 et 1719 du même Code, 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ;

Et ALORS QUE, deuxièmement, faute d'avoir recherché, en l'absence de clause relative aux travaux au sens de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, si les manquements du bailleur ne justifiaient pas le non-paiement du loyer et ne faisaient pas obstacle au commandement et au jeu de la clause résolutoire, les juges du fond ont à tout le moins privé leur décision de base légale au regard des articles 6 et 1134 du Code civil, 1709 et 1719 du même Code, 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Publication : Bulletin 2010, III, n°28

Décision attaquée : Cour d'appel d'Angers du 30 avril 2007

Titrages et résumés : BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Bailleur - Obligations - Délivrance - Exonération - Conditions - Détermination

L'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans sa rédaction applicable en la cause s'oppose à ce que les parties conviennent que le locataire exécutera, même avec une contrepartie, les travaux de mise aux normes de confort et d'habitabilité prévues par le décret n°87-149 du 6 mars 1987

Textes appliqués :

- article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tel que modifié par la loi n°2005-32 du 18 janvier 2005 ; décret n°87-149 du 6 mars 1987