

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 2 février 2010

N° de pourvoi: 09-12691

Non publié au bulletin

Cassation

M. Lacabarats (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Bouloche, SCP Lesourd, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte aux époux X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Y... ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1719 du code civil ;

Attendu que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 17 juin 2008), que les époux X... ont assigné SCI La Brisange Pami, leur bailleuse à la suite d'un bail signé le 6 mai 2002, aux fins d'obtenir le remboursement du trop perçu de loyer et de leur payer une somme à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi du fait des désordres constatés par deux experts judiciaires ;

Attendu que pour limiter le remboursement du trop perçu de loyer versés par les époux X... et rejeter leur demande de dommages-intérêts, l'arrêt retient que, d'une part, tous les

éléments relevés par les différents experts sont des éléments visibles et donc remarquables par les locataires dès leur première visite, avant même leur prise de possession, d'autre part, que, à la lecture de l'état des lieux d'entrée, les époux X... ne pouvaient pas ignorer l'état de l'appartement puisque cet état est très détaillé et liste chacun des désordres dont il est fait état à ce jour ; qu'ils ont accepté en tout état de cause d'entrer dans les lieux dont ils stigmatisent le mauvais état ; qu'en définitive, ne subsiste comme seul désagrément que le problème du chauffage et des aérations hautes et basses à réaliser qui sera indemnisé par la diminution du loyer depuis le mois de novembre 2005 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le fait que le preneur avait accepté le logement en l'état ne déchargeait pas le bailleur de son obligation de délivrance, 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 17 juin 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; 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 de Montpellier, autrement composée ;

Condamne la SCI La Brisange Pami aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne la SCI La Brisange Pami à payer la somme de 2 500 euros à la SCP Boré et Salve de Bruneton ;

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 deux février deux mille dix.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils pour M. et Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR limité la diminution du loyer à la somme de 150 euros par mois, et d'AVOIR en conséquence débouté les époux X... de leurs demandes dirigées contre la SCI LA BRISANGE PAMI ;

AUX MOTIFS QUE les époux X... ne pouvaient pas ignorer l'état de l'appartement puisque l'état des lieux d'entrée est très détaillé et liste chacun des désordres dont il est fait état à ce jour ; que d'autre part il n'a jamais été question, ni dans l'acte de bail, ni dans l'état des lieux, d'un engagement pris par la société bailleuse d'effectuer des travaux dans l'appartement ; que cependant les époux X... ont accepté en tout état de cause d'entrer dans les lieux dont ils stigmatisent le mauvais état ; que tous les éléments relevés par les différents experts sont des éléments visibles et donc remarquables dès leur visite des lieux, avant même leur prise de possession ; que le seul dommage retenu est celui affectant le chauffage ; que les époux X... sont entrés en toute connaissance de cause dans les lieux ;

ALORS QUE la clause par laquelle le locataire prend les lieux dans l'état où ils se trouvent ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrer un logement décent ; qu'en rejetant cependant les demandes formées par les époux X..., locataires, à l'encontre de la SCI LA BRISANGE PAMI, bailleuse, aux motifs qu'il résultait de l'état des lieux d'entrée que les locataires connaissaient et avaient accepté les désordres constatés, la Cour d'appel a violé l'article 1719 du Code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier du 17 juin 2008