

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 15 octobre 2014

N° de pourvoi: 13-10.332

ECLI:FR:CCASS:2014:C301239

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Gatineau et Fattaccini, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen, après avis de la deuxième chambre civile :

Vu les articles 11 et 139 du code de procédure civile, ensemble l'article 771 du même code ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 2 octobre 2012), que M. X... a donné à bail à M. Y... et à Mme Z... (les conjoints Y...) un logement comportant deux balcons, frappés d'un arrêté de péril ; que les locataires ont assigné M. X... en suspension du paiement des loyers depuis leur entrée dans les lieux jusqu'au premier jour suivant l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée et en remboursement des loyers versés ;

Attendu que pour rejeter la demande des preneurs tendant à ce qu'il soit enjoint à M. X... de produire les rapports d'expertise judiciaires relatifs aux balcons, la cour d'appel retient qu'en droit, en l'absence d'incident de communication de pièces, au sens de l'article 133 du code de procédure civile, les conclusions sur le fond se bornent à alléguer un défaut de communication de pièces sont inopérantes et qu'en l'espèce, Mme Z... et M. Y... n'ont jamais saisi le conseiller de la mise en état pour que le rapport de M. A... et celui de M. B... soient versés aux débats ;

Qu'en statuant ainsi, alors que dans les procédures comportant une mise en état, une demande de production de pièces formée conformément aux dispositions des articles 138 et suivants du code de procédure civile peut être présentée devant la juridiction de jugement par une partie qui n'en a pas saisi le juge ou le conseiller de la mise en état, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 octobre 2012, 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 de Versailles, autrement composée ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 quinze octobre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour Mme Z... et M. Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, confirmatif de ce chef, d'AVOIR dit n'y avoir lieu à ordonner la production par monsieur Laurent X... des rapports A... et B... sollicités par monsieur Olivier Y... et mademoiselle Christine Z... et d'AVOIR débouté Monsieur Olivier Y... et Mademoiselle Christine Z... de leur demande de suspension totale du loyer depuis leur entrée dans les lieux, ainsi que de leur demande de remboursement des loyers versés, d'AVOIR condamné solidairement Monsieur Olivier Y... et Mademoiselle Christine Z... à payer en deniers ou quittances à Monsieur Laurent X... la somme de 12 010, 38 euros au titre des loyers et charges impayés au 31 mai 2011 avec intérêts au taux légal à compter du 24 décembre 2010 sur la somme de 2 390, 60 euros, et à compter du jugement pour le surplus, d'AVOIR dit que ces intérêts produiraient eux-mêmes des intérêts s'ils étaient dus pour une année entière et d'AVOIR limité à la somme de 3 000 les dommages et intérêts dus par Monsieur Laurent X... à Mademoiselle Christine Z... et Monsieur Olivier Y... en réparation de leur trouble de jouissance ;

AUX MOTIFS QUE « Melle Z... et Mr Y... prétendent que le rapport Monsieur A... est une pièce essentielle pour connaître le détail des éléments constitutifs du péril dont les balcons sont à l'origine et des mesures conservatoires préconisées. Ils rappellent que les locataires ne peuvent avoir accès à ce rapport, contrairement aux copropriétaires, et que pendant près de deux ans et demi, ils ont vécu dans un appartement dont les balcons risquaient de s'effondrer, sans qu'aucune mesure d'étalement ne soit réalisée et qu'aucune barrière de sécurité ne soit posée. Ils ont donc demandé au premier juge d'ordonner à Mr X... de communiquer ledit rapport afin qu'il puisse se prononcer en toute connaissance de cause sur l'évidente insécurité des lieux. Ils ajoutent que Mr X... a prétexté n'avoir pas reçu communication dudit rapport, sans faire pour autant la moindre démarche pour se le procurer. Les appelants rappellent également qu'une expertise judiciaire a été initiée le 2 février 2007 et conduite par Monsieur B..., comme indiqué dans les arrêtés de péril du 9 juillet 2007 et du 29 janvier 2008. Ils soutiennent que des conclusions ont nécessairement été rendues et portées à la connaissance ou au moins mises à la disposition des copropriétaires, directement ou par le biais de leur Syndicat ; que ces conclusions permettraient de connaître les raisons pour lesquelles l'étalement n'a pas été effectué ou au contraire de confirmer que l'absence de sécurité de l'immeuble pour ses occupants a perduré jusqu'au début des travaux à l'été 2010 ; que cependant ils ne peuvent avoir accès à ces conclusions, contrairement aux copropriétaires. Ils demandent en conséquence à la cour d'ordonner à Mr X... la communication du rapport de Monsieur A... et du rapport de Monsieur B... afin de pouvoir se prononcer en toute connaissance de cause. Mais, en droit, en l'absence d'incident de communication de pièces, au sens de l'article 133 du code de procédure civile, les conclusions sur le fond se bornant à alléguer un défaut de communication de pièces sont inopérantes. Or en l'espèce Melle Z... et Mr Y... n'ont jamais saisi le conseiller de la mise en état pour que le rapport de Monsieur A... et celui de Monsieur B... soient versés au débat. Leur demande sera donc rejetée » ;

1. ALORS QUE la demande de production d'une pièce détenue par une partie est faite sans forme ; qu'en l'espèce, pour permettre d'établir si la sécurité du logement dont ils étaient locataires était menacée à la suite de l'écroulement des balcons de l'immeuble

qu'ils occupaient, les appelants ont sollicité la production du rapport de Monsieur A..., expert commis afin d'indiquer les mesures conservatoires nécessaires pour les balcons en cause ainsi que celle du rapport de Monsieur B..., expert désigné afin de déterminer une solution pérenne de réparation des balcons ; que, pour écarter ces demandes, la Cour d'appel a affirmé qu'en l'absence d'incident de communication de pièces, au sens de l'article 133 du Code de procédure civile, les conclusions sur le fond se bornant à alléguer un défaut de communication de pièces sont inopérantes ; qu'en statuant ainsi, cependant que, dans leurs conclusions récapitulatives d'appel, les appelants sollicitaient la production de pièces que la partie adverse conservait par-devers elle, la Cour d'appel a violé, par fausse application, l'article 133 du Code de procédure civile et, par refus d'application, les articles 139 et 142 du même Code ;

2. ALORS QUE la compétence du conseiller de la mise en état pour ordonner la production de pièces n'est pas exclusive de celle de la Cour d'appel ; que, pour écarter les demandes tendant à ce que soient produits lesdits rapports, la Cour d'appel a affirmé que les appelants n'avaient pas saisi le conseiller de la mise en état à cet effet ; qu'en statuant ainsi, cependant qu'en matière de production de pièces, la compétence du conseiller de la mise en état n'est pas exclusive de celle de la Cour d'appel, l'arrêt attaqué a violé les articles 770, 771 et 907 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, confirmatif de ce chef, d'AVOIR débouté Monsieur Olivier Y... et Mademoiselle Christine Z... de leur demande de suspension totale du loyer depuis leur entrée dans les lieux, ainsi que de leur demande de remboursement des loyers versés, d'AVOIR condamné solidairement Monsieur Olivier Y... et Mademoiselle Christine Z... à payer en deniers ou quittances à Monsieur Laurent X... la somme de 12 010, 38 euros au titre des loyers et charges impayés au 31 mai 2011 avec intérêts au taux légal à compter du 24 décembre 2010 sur la somme de 2 390, 60 euros, et à compter du jugement pour le surplus, d'AVOIR dit que ces intérêts produiraient eux-mêmes des intérêts s'ils étaient dus pour une année entière ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Monsieur Laurent X..., propriétaire d'un appartement situé dans un ensemble immobilier " Le Parc en l'Isle ", 13 avenue Jean Monnet à Issy-les-Moulineaux, a loué ce dernier par l'intermédiaire du cabinet SABINE IMMOBILIER, à Mlle Z... et Mr Y... le 14 janvier 2008, selon un bail loi de 1989. Il s'agit d'un appartement situé au quatrième étage, constitué de quatre pièces principales, d'une surface de 88 m², donnant d'une part sur la Seine et d'autre part sur le parc. La location comprend aussi l'usage d'un garage pour deux voitures et une cave. Le loyer mensuel était de euros auquel s'ajoutait une provision pour charges de 130 euros. Un an avant la signature du bail, le 25 janvier 2007, un balcon d'un appartement situé au septième étage de l'immeuble s'était écroulé et en raison de ce vice dans la construction, qui pouvait éventuellement concerner les autres balcons de l'immeuble, l'accès à tous les balcons avait été interdit en attendant la réalisation de travaux de consolidation. Le 26 janvier 2007, une ordonnance du tribunal administratif de Versailles nommait un expert, Monsieur A.... De son côté, par ordonnance du 2 février 2007, le juge des référés du tribunal de grande instance de Nanterre désignait Monsieur B... en qualité d'expert. Ces désordres ont donné lieu à plusieurs arrêtés de péril notamment en date des 25 janvier 2007, 8 février 2007, 23 mars 2007 et 9 juillet 2007, c'est-à-dire avant la signature du contrat de bail. Dès le 9 juillet 2007, le Maire d'Issy-les-Moulineaux, après avoir été informé par les experts désignés que toutes les mesures conservatoires nécessaires avaient été mises en place, que des travaux avaient été entrepris pour mettre en sécurité les balcons et qu'un périmètre de sécurité avait été institué avec des barrières, a abrogé l'arrêté municipal de péril imminent en date du mars 2007 et a mis en demeure le syndicat des copropriétaires " le Parc en l'Isle " de réaliser les travaux définitifs assurant la mise en sécurité pérenne des balcons des immeubles dans un délai de 6 mois. C'est donc en toute connaissance de

cause que Mlle Z... et Monsieur Y... avaient visité et loué l'appartement le 14 janvier 2008. En attendant les réparations du balcon, une clause avait été insérée dans le bail qui stipulait " une remise de 100 € mensuelle sera quittancée jusqu'à la date d'avis de levée d'interdiction d'accès et usage des balcons. La révision sera calculée sur le loyer sans tenir compte de la remise concernant les balcons. " Effectivement, le loyer a été fixé à 1 520 € et non 1 620 € pour la durée pendant laquelle le balcon serait inaccessible. Le 29 janvier 2008, le Maire d'Issy-les-Moulineaux constatant que l'expert judiciaire n'avait toujours pas déposé son rapport a abrogé l'arrêté municipal de péril ordinaire du 9 juillet 2007 et mis en demeure le syndicat des copropriétaires de réaliser les travaux sur les balcons dans un délai de six mois après la remise du rapport final de l'expert judiciaire. Le 15 juin 2010, les travaux de sécurité ont été réalisés sur la partie de l'immeuble donnant sur rue et l'accès aux balcons de ces appartements était de nouveau autorisé. En revanche, les travaux n'étant pas encore terminés sur la façade intérieure, l'arrêté de péril ordinaire du 29 janvier 2008 restait en vigueur. Le 1er juillet 2010, les travaux commençaient sur la façade intérieure de l'immeuble. Les travaux de confortement des balcons sur la travée de l'appartement de Monsieur X... commençaient le 27 septembre 2010 et se terminaient le 18 novembre 2010. Le 14 octobre 2010, Mlle Z... et Mr Y... demandaient à Mr X..., en écrivant à son mandataire SABINE IMMOBILIER, une révision du loyer et décidaient de ne plus payer le loyer en indiquant " tant que vous n'aurez pas pris en compte dans le calcul du montant dudit loyer des nuisances occasionnées par les travaux de reconstruction et de réfection des balcons de notre bâtiment " et ajoutaient " Nous sommes dans notre droit en vous demandant une révision importante de notre loyer et attendons de votre part une proposition décente. " Monsieur X... répondait par courrier du 13 novembre 2010 en proposant une baisse du loyer de 200 euros par mois qui s'ajoutait à la baisse précédente de 100 euros et ce depuis le mois de juillet 2010 jusqu'à la fin des travaux de réfection des balcons. Par courrier du 2 décembre 2010, Mlle Z... et Monsieur Y... refusaient l'offre de Monsieur X... et demandaient une remise complète du loyer pour toute la période des travaux et ce jusqu'à la levée de l'arrêté de péril. Mlle Z... et Mr Y... n'ayant plus payé leurs loyers et leurs charges depuis le mois de novembre 2010, la société SABINE IMMOBILIER, mandataire de Mr X... leur a fait délivrer le 24 décembre 2010 un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail. Aucun règlement n'a été effectué. Le 13 janvier 2011, l'arrêté de péril ordinaire du 29 janvier 2008 portant sur les balcons de l'immeuble était abrogé pour les balcons situés " côté jardin " du 13 avenue Jean Monnet et maintenu pour les balcons " côté Seine ". Le 3 février 2011, Mlle Z... et Mr Y... assignaient Monsieur X... devant le tribunal de Vanves. Le 1er septembre 2011, le bureau de contrôle SOCOTEC validait favorablement les dispositions constructives relatives à la solidité des balcons et le 8 septembre 2011, le Maire d'Issy-les-Moulineaux abrogeait totalement l'arrêté de péril ordinaire du 29 janvier 2008. Sur la demande des appelants de voir verser aux débats les rapports d'expertise de Mr A... et de Mr B... : Mlle Z... et Mr Y... prétendent que le rapport Monsieur A... est une pièce essentielle pour connaître le détail des éléments constitutifs du péril dont les balcons sont à l'origine et des mesures conservatoires préconisées. Ils rappellent que les locataires ne peuvent avoir accès à ce rapport, contrairement aux copropriétaires, et que pendant près de deux ans et demi, ils ont vécu dans un appartement dont les balcons risquaient de s'effondrer, sans qu'aucune mesure d'étalement ne soit réalisée et qu'aucune barrière de sécurité ne soit posée. Ils ont donc demandé au premier juge d'ordonner à Mr X... de communiquer ledit rapport afin qu'il puisse se prononcer en toute connaissance de cause sur l'évidente insécurité des lieux. Ils ajoutent que Mr X... a prétexté n'avoir pas reçu communication dudit rapport, sans faire pour autant la moindre démarche pour se le procurer. Les appelants rappellent également qu'une expertise judiciaire a été initiée le 2 février 2007 et conduite par Monsieur B..., comme indiqué dans les arrêtés de péril du 9 juillet 2007 et du 29 janvier 2008. Ils soutiennent que des

conclusions ont nécessairement été rendues et portées à la connaissance ou au moins mises à la disposition des copropriétaires, directement ou par le biais de leur Syndicat ; que ces conclusions permettraient de connaître les raisons pour lesquelles l'étalement n'a pas été effectué ou au contraire de confirmer que l'absence de sécurité de l'immeuble pour ses occupants a perduré jusqu'au début des travaux à l'été 2010 ; que cependant ils ne peuvent avoir accès à ces conclusions, contrairement aux copropriétaires. Ils demandent en conséquence à la cour d'ordonner à Mr X... la communication du rapport de Monsieur A... et du rapport de Monsieur B... afin de pouvoir se prononcer en toute connaissance de cause. Mais, en droit, en l'absence d'incident de communication de pièces, au sens de l'article 133 du code de procédure civile, les conclusions sur le fond se bornant à alléguer un défaut de communication de pièces sont inopérantes. Or en l'espèce Melle Z... et Mr Y... n'ont jamais saisi le conseiller de la mise en état pour que le rapport de Monsieur A... et celui de Monsieur B... soient versés au débat. Leur demande sera donc rejetée (¿) Sur la demande principale des appelants de voir suspendre le paiement de leurs loyers : Melle Z... et Mr Y... demandent la suspension du paiement de leurs loyers " et de leur bail ", depuis l'origine (soit depuis le 14 janvier 2008) jusqu'à la notification de l'arrêté du 6 septembre 2011 prononçant la mainlevée de l'arrêté de péril du 29 janvier 2008, et ce en application de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, à la suite des arrêtés de péril pris par le Maire d'Issy-les-Moulineaux les 25 janvier, 8 février, 23 mars et 9 juillet 2007. L'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation édicté : " Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal, ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée ". En l'espèce, les locaux visés par les arrêtés du Maire d'Issy-les-Moulineaux sont les balcons de la résidence Le Parc en Isle, l'accès à ces balcons étant interdit jusqu'à la réalisation des travaux prescrits. L'appartement loué par Melle Z... et Mr Y..., dont la surface est de 88 m² comporte deux balcons : le plus grand, côté Seine, de 6 m², en prolongement du séjour et de la chambre n° 1 ; un autre plus petit en prolongement des chambres côté Parc. L'application de l'article L. 521-2 du code de la construction susvisé ne saurait valablement conduire à une suspension totale et automatique du versement du loyer par les locataires sans distinction des circonstances particulières à chaque espèce, notamment lorsque l'arrêté de péril ne porte que sur des éléments secondaires du logement loué. En l'espèce les locaux visés par tous les arrêtés de péril du Maire d'Issy-les-Moulineaux ci-dessus rappelés sont les balcons de la résidence " Le Parc en l'Isle " 3, 5, 7, 9, 11, 13, avenue Jean Monnet et 1, 3, 5, 7, 9, 11 et 13 Boulevard des Iles à Issy-les-Moulineaux. Aux tenues de ces arrêtés l'accès aux balcons des immeubles en cause est interdit jusqu'à la réalisation des mesures prescrites mais les preneurs conservent la jouissance de leurs logements qui ne sont pas visés par les arrêtés de péril, ce qui est le cas du logement donné à bail aux conjoints Z...-Y.... Or la privation de jouissance d'un balcon ne saurait conduire à l'extinction de toute obligation de paiement du loyer, alors même que l'occupation du logement lui-même peut se poursuivre dans des conditions de décence et de sécurité non mises en cause et satisfaisantes, étant en outre rappelé que les arrêtés en question ne visent nullement les parties communes de l'immeuble par lesquelles il faut passer pour atteindre les parties privatives. Enfin, il n'est pas contesté que Melle Z... et Mr Y... sont entrés dans les lieux le 14 janvier 2008, c'est-à-dire alors que l'arrêté de péril du 9 juillet 2007 était déjà en vigueur, et qu'ils ont toujours eu la jouissance de leur logement ainsi que des deux box de parking et de leur cave à l'exception des balcons dont l'accès était interdit. C'est donc en toute connaissance de cause que les appelants ont signé le bail qui

les lie à l'intimé étant rappelé que dans le contrat de location figure une clause particulière qui stipule " qu'une remise de 100 € sera quittancée jusqu'à la date d'avis de levée d'interdiction d'accès et d'usage des balcons ". Par conséquent les locataires ne sont pas en droit de revendiquer la suspension du paiement de leurs loyers, comme ils le demandent dans le dispositif de leurs dernières conclusions, pas plus que n'est fondée leur demande " de voir dire et juger que le bail a été suspendu... " sic. Le jugement entrepris sera donc confirmé de ce chef ; (2) le premier juge, s'agissant des nuisances sonores, par des motifs exacts en fait et fondés en droit que la cour adopte, a pertinemment répondu aux moyens soulevés devant lui de ce chef et qui sont également repris en cause d'appel par les parties ; A ces justes motifs il convient d'ajouter que ce n'est que le 8 septembre 2011 qu'est intervenue l'abrogation totale de l'arrêté municipal de péril en date du 29 janvier 2008 portant sur les balcons de l'immeuble où résident Melle Z... et Mr Y... et autorisant de nouveau l'accès à tous les balcons. Par ailleurs il est établi par le procès-verbal de constat d'huissier du 22 octobre 2010 : > que des travaux de percement sont en cours sur le balcon situé côté Seine et que des saignées ont été réalisées ; > qu'il n'y a aucune barrière de protection ; > qu'une planche en bois est vissée sur la façade et obstrue la moitié de la surface de la baie ; > qu'un bruit continu se fait entendre dans tout l'appartement et rend impossible toute conversation ; > que le sol vibre ; > que la porte-fenêtre de la chambre donnant sur la Seine est obstruée par une planche en bois ; > qu'un échafaudage est dressé devant la fenêtre de la cuisine. L'ensemble de ces nuisances, établies par les pièces versées au débat, a incontestablement causé un préjudice certain à Melle Z... et à Mr Y... du fait du trouble de jouissance qu'ils ont subi et qui sera réparé par la condamnation de Mr X... à leur verser globalement une somme de 3 000 € à titre de dommages et intérêts » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation dispose en son alinéa 3 : " pour les locaux visés... par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée ". La suspension du paiement des loyers n'est pas subordonnée à l'existence d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux. En revanche, l'application de cette disposition légale ne saurait valablement conduire à une suspension totale et automatique du versement du loyer par les locataires sans distinction des circonstances particulières à chaque espèce, notamment lorsque l'arrêté de péril ne porte que sur des éléments secondaires du logement donné à bail. En l'espèce, à la suite de l'effondrement du balcon du 7ème étage du l'immeuble situé au 13 avenue Jean Monnet survenu le 25 janvier 2007 entraînant dans sa chute les autres balcons des six étages inférieurs, plusieurs arrêtés de péril successifs ont été pris. S'il est vrai que la loi n'impose pas le prononcé d'une quelconque interdiction temporaire d'habiter pour prétendre à la suspension des loyers, il convient toutefois de tenir compte des termes mêmes de l'arrêté de péril. Or, les arrêtés de péril édictés, et notamment l'arrêté de péril ordinaire du 9 juillet 2007, encore en vigueur au moins pour partie, porte sur les balcons de la résidence " le Parc en l'Isle " sise notamment au 13 avenue Jean Monnet à ISSY-LES-MOULINEAUX. Cet arrêté ne porte donc ni sur le logement ou ni même sur des parties communes de l'immeuble, par lesquelles il faudrait devoir passer pour atteindre les parties privatives. La sécurité de l'immeuble lui-même et par voie de conséquence la sécurité des logements composant cet immeuble n'est nullement mise en cause par cet arrêté de péril. Seule la sécurité des balcons, éléments secondaires du logement, est pointée par ledit arrêté de péril. En outre, il n'est pas contesté que Monsieur Olivier Y... et Mademoiselle Christine Z... sont entrés dans les lieux le 14 janvier 2008, c'est-à-dire alors que l'arrêté de péril du 9 juillet 2007 était déjà en vigueur. Il ressort des éléments du

dossier que les locataires ont toujours eu la jouissance de leur logement, ainsi que de leur cave et des deux box de parking. Il convient à cet égard de rappeler que le logement concerné est composé de 4 pièces pour une superficie de 88 m² outre un balcon de 6 m². Il est constant enfin que le contrat de bail lui-même précise au titre des clauses particulières qu'une remise de 100 € mensuelle sera quittancée jusqu'à la date d'avis de levée d'interdiction d'accès et d'usage des balcons ". Par conséquent, il y a lieu de rejeter la demande de suspension du loyer pendant toute la durée du bail, telle que formulée par les locataires » ;

1. ALORS QUE le loyer en principal, ou toute somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû, dans les conditions prévues par l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation, lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 du même Code vise les parties communes de l'immeuble dans lequel se situe le logement donné à bail ; qu'il importe peu à cet égard que ces parties communes ne soient pas de celles par lesquelles il faut passer pour atteindre les parties privatives ; qu'en l'espèce, il résulte de l'arrêt attaqué qu'un vice de construction de l'immeuble dans lequel était situé l'appartement pris à bail par Mademoiselle Z... et Monsieur Y... a entraîné l'écroulement d'un balcon le 25 février 2007, de sorte que le maire de la commune de situation du bien a pris, en application du dernier texte cité, plusieurs arrêtés de péril à compter du même jour interdisant l'accès aux balcons jusqu'à la réalisation des travaux prescrits ; qu'en déboutant les locataires de leur demande tendant à la cessation du paiement des loyers, au prétexte que les arrêtés de péril en cause ne visaient que les balcons du logement et ne constituaient pas des parties communes de l'immeuble par lesquelles il fallait passer pour atteindre les parties privatives, cependant que la cessation du paiement des loyers implique seulement que des parties communes de l'immeuble dans lequel se situe le logement loué soient visées par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 du Code de la construction et de l'habitation, la Cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne pose pas, a violé ce dernier texte, ensemble l'article L. 521-2 du même Code ;

2. ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les termes du litige, tels qu'ils résultent des conclusions des parties ; que les appelants soutenaient, dans leurs conclusions récapitulatives (p. 15, al. 2 et s. ; p. 16) que la sécurité de leur logement avait été affectée par les arrêtés de péril intervenus et que celle-ci avait été compromise dès lors que l'étalement de leurs balcons n'avait été effectué qu'à compter de l'été 2010 ; qu'en affirmant que les appelants ne remettaient pas en cause les conditions de sécurité de leur logement, pour en déduire qu'ils n'étaient pas en droit de revendiquer la suspension du paiement de leurs loyers, la Cour d'appel a dénaturé les termes du litige, en violation de l'article 4 du Code de procédure civile ;

3. ALORS QUE, pour écarter l'application de l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation, la Cour d'appel a affirmé que l'occupation du logement lui-même pouvait se poursuivre dans des conditions de décence et de sécurité satisfaisantes (arrêt, p. 10, al. 2) ; qu'en statuant ainsi, tout en relevant qu'au cours des travaux de remise en état, il n'y avait aucune barrière de protection, qu'une planche en bois était vissée sur la façade et obstruait la moitié de surface de la baie, et qu'une autre planche obstruait la porte-fenêtre de la chambre, qu'un bruit continu se faisait entendre dans tout l'appartement et rendait impossible de toute conversation, que le sol vibrait et qu'un échafaudage était dressé devant la fenêtre de la cuisine (arrêt, p. 11, cinq derniers alinéas, se poursuivant p. 12), ce dont il résultait que les conditions de décence et de sécurité du logement n'étaient pas réunies, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé les articles L. 511-1 et L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

4. ALORS QUE les dispositions de l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation sont d'ordre public ; que, dès lors, l'application de toute clause qui autoriserait

le bailleur à percevoir un loyer en principal, ou toute somme versée en contrepartie de l'occupation du logement est suspendue lorsque les conditions d'application de ce texte sont réunies, peu important que le locataire aurait accepté une remise partielle du loyer en connaissance de la circonstance affectant la jouissance des lieux loués ; qu'en déboutant les locataires de leur demande en cessation du paiement des loyers, au prétexte qu'ils seraient entrés dans les lieux le 14 janvier 2008, quand l'arrêté de péril du 9 juillet 2007 était déjà en vigueur, que seul l'accès aux balcons était interdit et que le bailleur leur avait consenti une remise de 100 euros jusqu'à la date de levée d'interdiction d'accès et d'usage des balcons, de sorte qu'ils auraient signé le bail du 14 janvier 2008 en connaissance de cause, la Cour d'appel a violé l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 6 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 2 octobre 2012