

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 27 mars 2013

N° de pourvoi: 12-13.734

ECLI:FR:CCASS:2013:C300336

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, 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, pris en sa première branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 13 octobre 2011), que M. X..., preneur à bail d'un logement appartenant à l'Office public d'aménagement et de construction de la communauté urbaine de Bordeaux (l'OPAC), se plaignant de la non-réalisation par le bailleur de travaux lui incombant, l'a assigné en réparation d'un préjudice matériel et d'un préjudice moral ; que l'OPAC a offert d'exécuter son obligation en nature ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'indemnisation de son préjudice matériel et de condamner l'OPAC à procéder aux travaux de remise en état des lieux loués, alors, selon le moyen, que le juge qui ordonne la réparation en nature d'une obligation de faire non exécutée, quand la victime lui demande une réparation en espèces, méconnaît les termes du litige ; qu'en condamnant l'OPAC à procéder aux travaux de remise en état préconisés par l'expert judiciaire et aux travaux de réparation et de mise en conformité de l'interphone sur la rue, quand M. X... sollicitait la condamnation de ce dernier au paiement d'une somme de 4 267,91 euros à titre de réparation du préjudice matériel et s'opposait à une réparation en nature de ce préjudice, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

Mais attendu que le preneur à bail de locaux à usage d'habitation, qui recherche la responsabilité du bailleur pour défaut d'exécution de son obligation d'entretien, ne pouvant refuser l'offre de ce dernier d'exécuter son obligation en nature, la cour d'appel, qui a

constaté que l'OPAC offrait de réaliser les travaux, a pu en déduire, sans modifier l'objet du litige, que le locataire ne pouvait demander une réparation en équivalent ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé de ce chef ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la seconde branche du premier moyen et sur le second moyen qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

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

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat aux Conseils pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir, rejeté la demande de Monsieur X... tendant à la condamnation de l'OPAC de la CUB à lui payer la somme de 4.267,91 € à titre de réparation du préjudice matériel et condamné l'OPAC DE LA CUB à procéder aux travaux de remise en état ;

AUX MOTIFS QUE Monsieur Y... a déposé un rapport opposable aux parties au litige ; qu'en ce qui concerne les infiltrations par les joints d'étanchéité de la fenêtre de la chambre de la fille de Monsieur X..., il indique que le remplacement des châssis est disproportionné et que Monsieur X... aurait dû accepter l'intervention de la société AQUITANIS menuiserie et s'en tenir à l'avis du technicien mandaté par AQUITANIS ; qu'en ce qui concerne les infiltrations consécutives à l'orage du 15 juillet 2003, elles sont dues à un défaut d'étanchéité à la jonction du sol de la loggia et du mur de façade ; qu'en ce qui concerne les infiltrations consécutives aux travaux réalisés sur la terrasse de l'immeuble en novembre 2003, il s'agit d'un dégât des eaux pour lequel AQUITANIS reconnaît sa responsabilité et accepte de prendre en charge les travaux de reprise ; qu'en

ce qui concerne les traces de moisissures au plafond de la salle de bain, il s'agit d'un dégât des eaux dans la salle de bains de l'appartement contigüe ; qu'en ce qui concerne l'interphone il s'agit de pannes affectant le portillon sur la rue et non l'interphone du bas de l'immeuble qui fait l'objet de facturation mensuelle, AQUITANIS s'est engagée à le réparer ; qu'en ce qui concerne le guide du store de la salle de bain, celui-ci a été fendu à la suite de l'intervention d'une entreprise mandatée par le bailleur ; que Monsieur Y... chiffre ainsi que suit les différents travaux : travaux concernant les infiltrations par les joints de la fenêtre : 226 €, travaux concernant les suites de l'orage de 2003 : 202 €, travaux relatifs aux infiltrations à la suite de la réfection de la terrasse : 336 € et 80 € HT pour le guide du store ; que ce dernier point est devenu sans objet depuis que les stores de résidence ont été changés ; que le jugement du Tribunal a été exécuté par l'OPAC qui a versé au total la somme de 4.902 € ; que par contre le 11 décembre 2009, l'OPAC a fait signifier le jugement déféré à la personne de Monsieur X... ; que le même jour, l'OPAC a fait délivrer une sommation interpellative à Monsieur X... pour lui indiquer que les entreprises pouvaient intervenir les 17 et 18 décembre 2009 ou les 11 et 12 janvier 2010 ; que le 17 décembre 2009, l'OPAC de la CUB a fait dresser un constat pour relever que Monsieur X... présent dans son appartement refusait l'entrée au menuisier mandaté par son bailleur mais désirait que ces travaux soient réalisés par l'artisan qu'il avait choisi ; que l'OPAC de la CUB étant soumise aux règles des marchés publics et en particulier aux appels d'offre, elle ne peut faire intervenir à ses frais que l'artisan ou l'entreprise qui s'est soumis à cette règle,

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE, sur les travaux de remise en état, la société AQUITANIS ne discute pas l'avis de l'expert judiciaire, Monsieur Y..., à l'exception des travaux à hauteur de 84,40 € qui ne sont plus opportuns dans la mesure où dans l'immeuble des volets PVC remplacent le store; qu'il sera statué dans ce sens; que Monsieur X... ne justifie pas avoir procédé à ces dépenses et dès lors le principe restera qu'il appartient au bailleur et donc à l'AQUITANIS, d'assumer ces travaux ; qu'afin de garantir l'accès au logement, et comme le suggère le bailleur, un certain formalisme sera utile, mais le Tribunal ne saurait dispenser le bailleur de faire ces travaux qui lui incombent de toute façon : - remplacement des papiers peints en allège de la fenêtre de la chambre après contrôle des joints d'étanchéité sous appuis et jonctions tableaux appuis : 226,82 € ; - défaut d'étanchéité sol de la loggia et mur de façade à vérifier avec réfection de la peinture en plafond du séjour : 202,56 € ; - remplacement dans l'entrée de papiers peints tachés et réfection de la peinture du plafond, peinture du plafond de la cuisine et peinture de la porte d'entrée : 750,88 € ; - travaux de réparation et mise en conformité de l'interphone sur la rue, mentionné pour mémoire, le bailleur s'y étant engagé lors des opérations d'expertise ; que, sur la prise en charge du remplacement des fenêtres, il ressort du rapport d'expertise que le remplacement des fenêtres n'était pas indispensable et selon l'expert judiciaire, "disproportionné" puisqu'il n'a pas résolu la difficulté, un changement des joints, préconisés dès le départ, ayant été finalement adopté (page 11 et 12) ; qu'il ne sera pas fait droit à cette demande,

ALORS, D'UNE PART, QUE le juge qui ordonne la réparation en nature d'une obligation de faire non exécutée, quand la victime lui demande une réparation en espèces, méconnaît les termes du litige ; qu'en condamnant l'OPAC DE LA CUB à procéder aux travaux de remise en état préconisés par l'expert judiciaire et aux travaux de réparation et de mise en conformité de l'interphone sur la rue, quand Monsieur X... sollicitait la condamnation de ce dernier au paiement d'une somme de 4.267,91 euros à titre de réparation du préjudice matériel et s'opposait à une réparation en nature de ce préjudice,

la Cour d'appel a violé l'article 4 du Code de procédure civile,

ALORS, D'AUTRE PART, QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motif ; qu'en laissant sans réponses les écritures d'appel de Monsieur X..., dans lesquelles il soutenait que devant l'inertie de l'OPAC DE LA CUB à mettre un terme à la persistance des infiltrations, Monsieur X... avait été contraint de prendre l'initiative de faire remplacer les châssis de la fenêtre d'une chambre et de deux portes fenêtres du séjour et qu'en dépit même de ces réalisations, l'expert avait relevé que subsistait en l'état actuel un problème d'étanchéité des joints périphériques à la charge du propriétaire bailleur, ce qui démontrait "d'abord que la seule préconisation du technicien d'AQUITANIS de poser un joint néoprène en périphérie des huisseries n'était pas suffisante, et ensuite que la cause de telles infiltrations trouvait bien son origine dans les joints de construction, comme l'a reconnu Monsieur Z..." (conclusions d'appel, p. 5), si bien que contrairement à l'observation de l'expert le remplacement des châssis ne paraissait pas disproportionné, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir, limité la condamnation de l'OPAC DE LA CUB au titre du préjudice de jouissance subi par Monsieur X... à la somme de 1500 euros,

AUX MOTIFS QU'il apparaît donc que depuis plusieurs années Monsieur X... s'oppose à ce que les entreprises choisies par l'OPAC réalisent des travaux incombant à ce dernier ; qu'il n'en demeure pas moins que l'OPAC jusqu'en décembre 2009 en sa qualité de bailleur n'a pas assuré une jouissance paisible à son locataire ; qu'elle doit donc indemniser celui-ci pour le préjudice réellement subi et c'est à bon droit que le Tribunal a évalué cette réparation à 1.500 € ; que par contre Monsieur X... doit laisser pénétrer à son domicile les artisans mandatés par son bailleur étant rappelé que depuis le dépôt du rapport d'expertise toutes aggravations des désordres peuvent lui être imputées ; qu'il convient en conséquence de dire que l'acceptation par Monsieur X... de la réalisation des travaux sera assortie d'une astreinte,

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE, sur le préjudice moral, il résulte du dossier que Monsieur X... prend grand soin de son logement et que les infiltrations et problèmes répétitifs dans le logement lui ont causé des désagréments en particulier après qu'il ait remis en état la chambre de sa fille ; qu'or, le bailleur est tenu de délivrer un logement dépourvu de vices et les photographies communiquées au dossier, sur les infiltrations subies dans le logement, nécessitent parmi les autres difficultés la prise en compte d'un préjudice de jouissance ; que cependant les causes des dommages ne sont pas toujours imputables au bailleur (dégât des eaux venant du logement voisin) et la résistance du locataire à faire confiance au bailleur, à lui donner des rendez-vous, ou à faire une déclaration de sinistre, a contribué également à la persistance du préjudice qui est aujourd'hui dénoncé (Cf. sur ces points l'expertise judiciaire) ; que dès lors l'indemnisation du préjudice sera limitée à la somme de 1500 €,

ALORS QU'une fois le dommage déterminé dans sa nature et dans son étendue, il

convient d'assurer à la victime une indemnisation intégrale par le versement de l'équivalent monétaire dudit dommage au jour de sa réparation ; qu'en limitant le montant de la réparation au titre du préjudice de jouissance à la somme de 1.500 €, cependant qu'elle relevait qu'en sa qualité de bailleur l'OPAC DE LA CUB n'avait pas, de l'année 2000 jusqu'en décembre 2009, assuré une jouissance paisible à son locataire et sans rechercher si, comme le soutenait Monsieur X..., en raison de la négligence à traiter ses problèmes et de l'inertie dont avait fait preuve la bailleuse, il n'avait pas finalement perdu toute confiance dans la capacité de l'OPAC à trouver des solutions satisfaisantes, pour en définitive refuser légitimement toute offre de nouvelle intervention d'un bailleur qui avait déjà manifesté son incapacité ou sa négligence et qu'ainsi le juge ne pouvait en tenir compte pour limiter la réparation de son préjudice, la Cour d'appel a violé les articles 1147 et 1149 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux , du 13 octobre 2011