

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 5 novembre 2015

N° de pourvoi: 14-23693

ECLI:FR:CCASS:2015:C301218

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 7 mai 2014), que, par acte du 24 janvier 1978, Mme X..., aux droits de laquelle se trouve M. Y..., a donné à bail à M. et Mme Z... une maison à usage mixte d'habitation et professionnel ; qu'un arrêt irrévocable du 27 janvier 1989 a dit que ce bail était soumis à la loi du 1er septembre 1948 ; que M. Y... a assigné M. et Mme Z... en paiement de diverses sommes au titre d'un rappel d'indexation de loyer, d'une majoration du loyer pour défaut d'occupation suffisante, de réparations locatives et du remboursement de primes d'assurance incendie ; que M. et Mme Z... ont sollicité, par voie reconventionnelle, des dommages-intérêts pour préjudice de jouissance ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant souverainement retenu qu'il était impossible aux locataires d'entretenir correctement un immeuble vétuste et qu'il ne pouvait leur être reproché le fait que ce manque d'entretien avait aggravé cette vétusté alors qu'il appartenait au propriétaire de réaliser les travaux de nature à y remédier, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les conclusions de l'expert, a pu en déduire que la demande du bailleur au titre des réparations locatives n'était pas fondée et a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que l'état de vétusté de l'immeuble rendait impossible l'exécution par les locataires de leur obligation d'entretien et constaté que ceux-ci avaient vécu et travaillé pendant plusieurs années dans un immeuble vétuste et humide dont la chaudière devait être remplacée et l'installation électrique entièrement refaite, la cour d'appel a pu en déduire que les preneurs avaient subi un préjudice de jouissance entièrement imputable au bailleur dont elle a souverainement fixé le montant ;

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

Et attendu qu'il n'y pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le troisième moyen du pourvoi incident qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu les articles 27, 30 et 31 de la loi du 1er septembre 1948, ensemble le décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 ;

Attendu que la valeur locative d'un local est égale au produit de la surface corrigée, telle qu'elle résulte de l'article 28, par le prix de base du mètre carré de chacune des catégories de logements prévues à l'article 30 ; que le prix de base du mètre carré applicable chaque année au 1er juillet est déterminé par décret pour les différentes catégories de logements en fonction de la qualité de leur construction et, le cas échéant, suivant la localité dans laquelle ils sont situés ; qu'à compter du 1er juillet 1965, le loyer est majoré chaque année d'une fraction du loyer applicable au cours du dernier mois de la période précédente ;

Attendu que, pour accueillir la demande de rappel de loyer, l'arrêt retient que la clause d'indexation annuelle sur l'indice de la construction insérée dans le bail est sans aucun rapport avec le mécanisme de révision du loyer prévu par l'article 32 bis de la loi du 1er septembre 1948 en cas de modification des éléments ayant servi de base à la détermination du loyer ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le loyer devait être fixé selon les règles d'ordre public prévues par la loi du 1er septembre 1948 qui sont exclusives de l'application d'une clause conventionnelle d'indexation, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le second moyen du pourvoi principal :

Vu les articles 27, alinéa 5, de la loi du 1er septembre 1948, R. 641-4 du code de la construction et de l'habitation et 2 du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 ;

Attendu que, pour accueillir la demande de majoration de loyer, l'arrêt retient que doit être considéré comme insuffisamment occupé le logement comportant un nombre de pièces habitables, non compris la cuisine et les pièces à usage professionnel, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale et que tel est bien le cas en l'espèce dès lors que M. et Mme Z... occupent à deux le logement qui comprend, en dehors de la cuisine et du cabinet médical, un salon séjour, trois chambres, une petite pièce de 8 m² et une salle de bains, soit effectivement plus de quatre pièces ;

Qu'en statuant ainsi, sans indiquer les pièces qu'elle retenait comme habitables, la cour d'appel, qui n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné M. et Mme Z... à payer à M. Y... la somme de 40 344,46 euros au titre de l'indexation des loyers pour la période du 1er février 2004 au 31 mars 2014 et la somme de 56 051 euros au titre de la majoration de loyers du 1er février 2004 au 30 novembre 2013, l'arrêt rendu le 7 mai 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Douai, autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Y... à payer à M. et Mme Z... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de M. Y... ;

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 partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Monod, Colin et Stoclet, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Z..., demandeurs au pourvoi principal

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné solidairement M. Z... et Mme A...

épouse Z... à payer à M. Y... la somme de 40.344,46 € au titre de l'indexation des loyers pour la période du 1er février 2004 au 31 mars 2014 ;

AUX MOTIFS QUE le bail contient la clause suivante : "Il est convenu que le loyer sera annuellement révisable pendant la durée du bail pour la première révision devant intervenir le 1er juillet 1979 et les suivantes les 1er juillet de chaque année pour les 12 mois suivants. Cette révision sera calculée sur la base de l'indice de construction publié par l'INSEE, étant convenu que l'indice de base pris sera celui du 1er trimestre de l'année au cours de laquelle a lieu la révision. L'indice de base pour le calcul de l'actuel loyer soit 2.500 francs étant 438 du 3ème trimestre 1977" ; qu'une telle clause prévoit bien une indexation annuelle du loyer en fonction de l'indice de la construction publié par l'INSEE ; que cette clause est sans rapport avec le mécanisme de révision du loyer prévu par l'article 32 bis de la loi du 1er septembre 1948 en cas de modification des éléments ayant servi de base à la détermination du loyer ; que le mécanisme contractuel d'indexation s'applique indépendamment de l'éventuelle vétusté de l'immeuble et du trouble de jouissance pouvant en résulter pour les locataires ; que M. Y... a limité sa demande au titre de l'indexation aux cinq années antérieures à son assignation en date du 30 janvier 2009 ; que l'indexation doit donc se faire à compter du 1er février 2004, sur la base du montant du loyer qui aurait dû être payé à cette date si l'indexation avait été effectuée, conformément au bail, le 1er juillet de chaque année sur la base de l'indice de la construction publié par l'INSEE au cours du 1er trimestre de la même année ; que l'arrêt de la cour d'appel de Douai du 27 janvier 1989 avait fixé le montant du loyer, au 1er juillet 1988, à 622,38 € ; que l'indice du coût de la construction s'établissait à 908 au 1er trimestre 1988 et à 1183 au 1er trimestre 2003 ; que le montant du loyer aurait donc dû être fixé à 810,88 € à compter du 1er juillet 2003 et qu'à compter du 1er juillet 2008, l'indice à utiliser est l'indice de référence des loyers qui s'élevait à 115,12 au 1er trimestre de cette même année et 113,07 au 1er trimestre 2007 ;

1°) ALORS QUE le prix initial du bail soumis à la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 comme le montant des loyers révisés doivent être déterminés conformément aux dispositions d'ordre public de cette loi et du décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 ; qu'en se fondant sur la clause du bail prévoyant une révision annuelle du loyer calculée sur la base de l'indice de la construction publié par l'INSEE et en calculant le montant des loyers indexés sur la base de cet indice puis de l'indice de référence des loyers, cependant que les révisions annuelles du loyer ne pouvaient être déterminées par application d'une clause d'indexation contractuelle, la cour d'appel a violé les articles 27, 28, 30 et 63 de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948, ensemble le décret n°48-1881 dans ses rédactions successives applicables pendant la période du 1er février 2004 au 31 mars 2014 ;

2°) ALORS QUE, en tout état de cause, le prix du bail soumis à la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ne doit pas dépasser la valeur locative du logement, déterminée conformément aux dispositions d'ordre public de cette loi et du décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 ; qu'en se fondant sur la clause du bail prévoyant une révision annuelle du loyer calculée sur la base de l'indice de la construction publié par l'INSEE et en calculant le montant des loyers indexés sur la base de cet indice puis de l'indice de référence des loyers, sans vérifier que l'application de cette clause n'aboutissait pas à un loyer excédant la valeur locative du logement résultant de l'application de la loi du 1er septembre 1948, la cour d'appel a violé les articles 27, 28, 30 et 63 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre

1948, ensemble le décret n° 48-1881 dans ses rédactions successives applicables pendant la période du 1er février 2004 au 31 mars 2014.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné solidairement M. Z... et Mme A... épouse Z... à payer à M. Y... la somme de 56.051 € au titre de la majoration de loyers du 1er février 2004 au 30 novembre 2013 ;

AUX MOTIFS QU'il résulte des dispositions combinées des articles 10-7° et 27 alinéa 5 de la loi du 1er septembre 1948 que dans les communes comprises dans une agglomération de plus de 50.000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, ainsi que dans les communes de plus de 20.000 habitants, le loyer de la totalité des locaux insuffisamment occupés est égal à la valeur locative majorée de 50% ; que selon le dernier recensement de 2009, la commune de Loos compte plus de 20.000 habitants et est située dans la communauté urbaine de Lille, dont la population est supérieure à un million d'habitants et comprend plusieurs communes de plus de 15.000 habitants ; que les dispositions de l'article 27 de la loi du 1er septembre 1948 n'écartent pas leur application aux baux à usage mixte, d'habitation et professionnel ; que les pièces indispensables à l'usage professionnel ne sont toutefois pas considérées comme des pièces habitables et donc pas prises en compte pour déterminer une éventuelle insuffisance d'occupation ; que ledit article 27 écarte l'application de la majoration pour les locataires âgés de plus de 70 ans, mais cette disposition ne s'applique qu'à compter de la date à laquelle le locataire le plus âgé a atteint cet âge, soit en l'espèce le 23 novembre 2013 ; que pour la détermination des conditions d'occupation, qui doit se faire en référence aux dispositions de l'article R. 641-4 du code de la construction et de l'habitation, les petits-enfants accueillis ponctuellement ne peuvent pas être pris en compte dès lors qu'il n'est pas prétendu qu'ils auraient leur résidence principale dans le logement considéré et seraient à la charge des locataires ; que doit être considéré comme insuffisamment occupé le logement comportant un nombre de pièces habitables, non compris la cuisine et les pièces à usage professionnel, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont leur résidence principale ; que tel est le cas en l'espèce dès lors que M. et Mme Z... occupent à deux le logement qui comprend, en dehors de la cuisine et du cabinet médical, un salon séjour, trois chambres, une petite pièce de 8 m² et une salle de bains, soit effectivement plus de quatre pièces ; que l'expert a conclu à la vétusté de l'immeuble mais en indiquant qu'il demeurerait toutefois habitable, de sorte qu'il ne peut pas être retenu que certaines pièces ne devraient pas être comptées au nombre des pièces habitables en raison de cette vétusté, si ce n'est celles situées dans les combles ; que M. Y... ayant limité sa demande aux cinq années précédant son assignation, la somme totale due au titre de la majoration s'élève à 56.051 € ;

ALORS QU'une pièce doit, pour être classée comme habitable pour la détermination de l'occupation d'un logement, avoir une superficie d'au moins 9 m² ; que les salles de bains sont classées comme annexes et non comme pièces habitables ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le logement loué par les époux Z... comprenait, en dehors de la cuisine et du cabinet médical, « un salon séjour, trois chambres, une petite pièce de 8 m² et une salle de bains » ; qu'il résultait de ces constatations que les locaux comportaient quatre pièces habitables pour deux personnes y ayant leur résidence principale ; qu'en

considérant cependant que le logement était sous-occupé et en appliquant une majoration de loyer, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article 27 de la loi du 1er septembre 1948, ensemble l'article R. 641-4 du code de la construction et de l'habitation et les articles 2 et 4 du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948.

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour M. Y..., demandeur au pourvoi incident

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté Monsieur Michel Y... de sa demande au titre des réparations locatives ;

AUX MOTIFS QUE « Monsieur et Madame Z... produisent les constats d'huissier qu'ils ont fait établir en décembre 2000 puis mars 2009 pour faire constater les désordres présentés par l'immeuble loué. Le litige opposant les parties est effectivement ancien et les constatations de l'huissier ne contredisent pas celles de Monsieur B..., expert ultérieurement désigné. Cet expert retient que l'état général de l'immeuble témoigne à la fois de sa vétusté et d'un manque d'entretien. L'expert a détaillé, autant que cela pouvait se faire, les désordres en distinguant ceux imputables à la vétusté de ceux dont le défaut d'entretien est responsable. Il a chiffré à 63.514 euros le montant hors taxes des travaux rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble et à 23.580 euros ceux destinés à remédier au défaut d'entretien. Toutefois, comme le soulignent Monsieur et Madame Z..., il est effectivement impossible pour le locataire d'entretenir correctement un immeuble vétuste et, dans un tel cas, il ne peut pas lui être reproché le fait qu'un manque d'entretien aggrave cette vétusté, alors qu'il appartenait au propriétaire de réaliser les travaux de nature à y remédier. Au surplus, Monsieur et Madame Z... occupent l'immeuble depuis plus de 36 ans et la remise à neuf des embellissements, si elle était possible malgré la vétusté de l'immeuble, ne peut pas être mise à leur charge. Les éventuelles dégradations dont ils pourraient être directement et exclusivement responsables devront être appréciées à l'occasion de la libération des lieux à la fin du bail. Les demandes présentées par Monsieur Y... au titre des réparations locatives seront donc rejetées » ;

1°) ALORS QUE la vétusté n'exonère le locataire de son obligation d'entretien que si elle a occasionné la réparation demeurée inexécutée ; qu'en l'espèce, la Cour a constaté que l'expert avait pu faire le départ entre les désordres imputables à la vétusté et ceux l'étant au défaut d'entretien, les premiers étant chiffrés à 63.514 euros HT, les seconds à 23.580 euros HT ; qu'en outre, Monsieur Y... soutenait à juste titre que, présents dans les lieux depuis 36 ans, les preneurs n'avaient jamais entretenu le bien loué de sorte que la vétusté non seulement n'avait pas occasionné les réparations demeurées inexécutées tout au long du bail mais avait été, si ce n'est engendrée du moins aggravée par cette inexécution ; qu'en déboutant cependant Monsieur Y... de sa demande au titre des réparations locatives au motif qu'il est impossible pour un locataire d'entretenir correctement un immeuble vétuste et qu'ainsi l'état de vétusté exclut nécessairement l'obligation d'entretien y compris lorsque le défaut d'entretien a aggravé cet état, la Cour d'appel, qui n'a pas recherché si le défaut d'entretien reproché aux preneurs, tout au long de l'exécution du

contrat, portait sur des réparations occasionnées par la vétusté, a privé sa décision au regard des articles 1730, 1731, 1732 et 1755 du Code civil ;

2°) ALORS en tout état de cause QUE Monsieur Y... rappelait en cause d'appel qu'il était stipulé au contrat de bail que Monsieur et Madame Z... s'engageaient solidairement à entretenir les locaux et à assumer la charge de toutes réparations d'entretien y compris celles du clos et du couvert et des peintures extérieures (bail, page 2 : Charges et conditions, 2°) et que les preneurs s'engageaient à remettre en état la peinture extérieure des boiseries, au fur et à mesure que cela serait nécessaire pour leur conservation (bail, annexe) et à réviser la toiture, les souches de cheminées, les gouttières et descentes d'eaux pluviales, à chaque fois que leur état défectueux serait néfaste à la conservation de la maison (ibid.) ; qu'il était encore rappelé que les travaux de nature à remédier à la vétusté récapitulés par l'expert portaient essentiellement sur les couvertures et les menuiseries extérieures ; qu'en se bornant à retenir que Monsieur Y..., en tant que bailleur, devait remédier à la vétusté sans rechercher si l'inexécution prolongée par Monsieur et Madame Z... de leur engagement contractuel n'avait pas précisément, au fil du temps, engendré l'état de vétusté finalement déploré et ne pouvant, dans ces conditions, constituer une cause exonératoire, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, 1147, 1730, 1731, 1732 et 1755 du Code civil ;

3°) ALORS QUE la demande en paiement de Monsieur Y... tendait à obtenir réparation au titre de l'inexécution de l'obligation d'entretien, inexécution ancienne, constante, successive et contemporaine à l'apparition des divers désordres depuis l'entrée dans les lieux en 1978 ; qu'il était ainsi insisté sur le fait que ce défaut d'entretien, ancien et admis, avait accentué voire engendré la vétusté apparue progressivement depuis cette date ; qu'en justifiant le rejet de cette demande par l'ancienneté de l'occupation - 36 ans - et l'impossibilité consécutive de mettre à la charge des preneurs la remise à neuf des embellissements, la Cour, qui a considéré à tort que la demande présentait la nature d'une simple demande ponctuelle de remise en état contemporaine à la procédure, a déduit un motif dépourvu de toute valeur et a privé sa décision de base légale au regard des articles 1730, 1731, 1732 et 1755 du Code civil ;

4°) ALORS QUE la demande de Monsieur Y... tendait à obtenir réparation au titre de l'inexécution de l'obligation d'entretien, inexécution ancienne, constante, successive et contemporaine à l'apparition des divers désordres ; qu'elle était ainsi fondée sur l'abstention des époux Z..., non sur les quelques travaux réalisés sans respect des règles de l'art et ayant eu pour effet de dégrader l'ensemble ; qu'en la rejetant au motif inopérant que les éventuelles dégradations dont les preneurs pourraient être responsables devraient être appréciées à l'occasion de la libération des lieux à la fin du bail, motif ne justifiant que le seul rejet de la demande relative à la remise en état d'origine du plancher (1.414 euros TTC), la Cour d'appel a de nouveau privé sa décision de base légale au regard des articles 1730, 1731, 1732 et 1755 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Monsieur Michel Y... à payer à Monsieur Philippe Z... et Madame Annie A..., son épouse, la somme de 24.000 euros à

titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Monsieur et Madame Z... indiquent qu'ils ont subi depuis des années, du fait de la vétusté de l'immeuble, un préjudice de jouissance extrêmement important, sans toutefois l'explicitier de manière plus détaillée. Ils ajoutent que ce préjudice de jouissance a été d'autant plus important en raison de la profession de médecin que Monsieur Z... exerçait dans les lieux, compte tenu notamment de l'apparence extérieure de l'immeuble. L'expert a noté que l'état de l'immeuble permettait l'habitation ainsi que son usage professionnel tout en ajoutant que l'état de certaines parties occasionnait des désagréments et n'offrait pas une bonne image. Les constatations de l'expert permettent effectivement de retenir que les époux Z... ont vécu et travaillé dans un immeuble vétuste et humide, principalement en raison de désordres affectant les couvertures et les menuiseries extérieures. L'expert a ainsi relevé la nécessité de changer la chaudière et de refaire totalement l'installation électrique. En litige avec leur propriétaire depuis plusieurs années, Monsieur et Madame Z... ont régulièrement manifesté leur volonté de voir l'état du logement s'améliorer et ils expliquent le défaut d'entretien qui leur est reproché par la difficulté de maintenir en bon état un immeuble vétuste. Monsieur et Madame Z... ont donc subi la vétusté de cet immeuble et ses conséquences dans leur vie quotidienne, sans qu'il soit démontré que cela aurait eu aussi un impact particulier sur les revenus professionnels de Monsieur Z.... Un tel préjudice de jouissance, subi durant plusieurs années malgré les demandes des locataires, doit être réparé par l'allocation d'une somme de 24.000 euros à titre de dommages et intérêts » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « les constats d'huissier dressés en 2000 confirment l'ancienneté de nombreux désordres liés à la vétusté, notamment en ce qui concerne les boiseries extérieures et l'état de la chaudière. Monsieur Philippe Z... et Madame Annie Z... née A... établissent qu'ils ont subi des infiltrations d'eau en lien avec la vétusté des boiseries et de la toiture. La faute du bailleur, qui n'a pas effectué les travaux en lien avec la vétusté, est établie, ainsi que le préjudice de jouissance et économique » ;

1°) ALORS QUE la faute de la victime en lien avec son préjudice réduit son droit à indemnisation ; qu'en l'espèce, Monsieur Y... rappelait que le défaut d'entretien des éléments extérieurs avait aggravé la vétusté de l'ensemble ; qu'il en résultait que l'état de vétusté de l'immeuble était en grande partie dû à l'abstention fautive des preneurs ; qu'en retenant, pour allouer à ceux-ci la somme de 24.000 euros à titre de dommages et intérêts pour cause de vétusté qu'en litige avec leur propriétaire depuis plusieurs années, Monsieur et Madame Z... avaient régulièrement manifesté leur volonté de voir l'état du logement s'améliorer et qu'ils expliquaient le défaut d'entretien qui leur était reproché par la difficulté de maintenir en bon état un immeuble vétuste, sans rechercher si les réparations demeurées inexécutées avaient été occasionnées par cet état de vétusté et si l'état de vétusté n'avait pas été aggravé par le défaut d'entretien pleinement reconnu et avéré, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147, 1730, 1731, 1732 et 1755 du Code civil ;

2°) ALORS en outre QUE Monsieur Y... faisait valoir que Monsieur et Madame Z... s'étaient contractuellement et solidairement engagés à entretenir les locaux et à assumer la charge de toutes réparations d'entretien y compris celles du clos et du couvert et des peintures extérieures (bail, page 2 : Charges et conditions, 2°) et, ainsi, à réviser la toiture,

les souches de cheminées, les gouttières et descentes d'eaux pluviales, à chaque fois que leur état défectueux serait néfaste à la conservation de la maison, et à remettre en état la peinture extérieure des boiseries, au fur et à mesure que cela serait nécessaire pour leur conservation (bail, annexe) ; qu'il exposait encore que, précisément, la vétusté constatée par l'expert affectait principalement les couvertures et les menuiseries extérieures, dont l'entretien n'avait pas été assuré par Monsieur et Madame Z... ; qu'en retenant que Monsieur et Madame Z... avaient vécu et travaillé dans un immeuble vétuste et humide, principalement en raison de désordres affectant les couvertures et les menuiseries extérieures, et qu'ils avaient subi des infiltrations d'eau en lien avec la vétusté des boiseries et de la toiture, sans rechercher si cet état de fait ne procédait pas de l'inexécution reconnue et avérée des obligations mises à leur charge, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147, 1149, 1730, 1731, 1732 et 1755 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Monsieur débouté Monsieur Michel Y... de sa demande au titre du remboursement des primes d'assurance ;

AUX MOTIFS QUE « Le contrat de bail liant les parties prévoit que le locataire devra « rembourser au bailleur l'assurance contre l'incendie de l'immeuble, souscrire une assurance contre l'incendie de leur mobilier, les dégâts des eaux et explosions sans omettre les risques locatifs, les recours des voisins et la responsabilité civile des locataires ». Cette clause prévoit donc que les époux Z... doivent souscrire, pour eux-mêmes et comme tout locataire, une assurance responsabilité civile du locataire, couvrant en outre l'incendie de leur mobilier mais elle prévoit en outre que l'assurance incendie de l'immeuble sera souscrite par le propriétaire et remboursée par le locataire. Les quittances produites par Monsieur Y... sont bien relatives à l'immeuble en cause mais elles font apparaître qu'il a souscrit pour celui-ci une assurance couvrant d'autres risques que le seul risque incendie mis à la charge des locataires par le bail. La clause rappelée ci-dessus ne permet pas de mettre à la charge du locataire l'assurance que le bailleur doit souscrire en sa qualité de propriétaire non occupant pour l'ensemble des risques couverts à ce titre. La demande de Monsieur Y... sera donc rejetée » ;

ALORS QUE le juge du fond ne peut refuser de statuer en se fondant sur l'insuffisance des preuves qui lui sont fournies par les parties ; qu'en déboutant Monsieur Y... de sa demande en remboursement des primes d'assurance incendie dirigée contre Monsieur et Madame Z... au motif que les éléments de preuve fournis n'étaient pas probants comme ne permettant pas d'isoler précisément la somme due par ces derniers à Monsieur Y... au titre de la seule assurance incendie, la Cour d'appel, qui a admis qu'une partie de la somme réclamée en remboursement était nécessairement due à ce titre à Monsieur Y..., a violé l'article 4 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 7 mai 2014

