

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 2 mars 2017

N° de pourvoi: 15-19.418

ECLI:FR:CCASS:2017:C300246

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Marlange et de La Burgade, SCP Thouin-Palat et Boucard, 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 (Aix-en-Provence, 26 mars 2015), que, par un acte du 29 octobre 2012 intitulé contrat de location meublé, Mme X... a donné à bail un pavillon à M. Y... ; qu'après une ordonnance de référé requalifiant l'acte en contrat de location de logement vide soumis à la loi du 6 juillet 1989, Mme X... a assigné à M. Y... en résiliation du bail et en paiement d'un arriéré locatif incluant le remboursement de l'électricité consommée par le locataire dans les lieux loués ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à Mme X... une certaine somme au titre du solde locatif et de limiter la condamnation de Mme X... à lui verser des dommages-intérêts ;

Mais attendu que, si un bail d'habitation de logement vide ne peut contrevenir aux dispositions du décret du 26 août 1987 énonçant limitativement la liste des charges récupérables qui ne comprend que les dépenses d'électricité relatives aux parties et équipements communs, l'annulation après exécution de la clause qui contraignait le locataire au remboursement de la fourniture d'électricité dans les parties privatives entraîne des restitutions réciproques, obligeant la partie qui a bénéficié de la prestation en nature qu'elle ne peut restituer à s'acquitter d'une indemnité équivalente à la valeur de

cette prestation ; que la cour d'appel a condamné M. Y... au paiement d'un solde locatif incluant la somme de 2002,84 euros correspondant à la prestation en nature dont il a bénéficié ; que, par ce motif de pur droit, substitué à ceux justement critiqués, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les premier et troisième moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code 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 deux mars deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Marlange et de La Burgade, avocat aux Conseils, pour M. Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné le locataire (M. Y..., l'exposant) à payer à la bailleuse (Mme X...) la somme de 34 637,01 € au titre du solde locatif ;

AUX MOTIFS QUE « le bail qui ne comporte aucune clause d'engagement du bailleur de réaliser des travaux, a été conclu pour un loyer mensuel de 2 200 €, outre sur justificatifs factures d'eau, Edf, téléphone et taxe d'habitation ; qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, les locaux sont présumés avoir été loués en bon état de réparation locative ; que Mme X... admet avoir engagé les travaux suivants :

- changement du mode chauffage (20 000 €) avec étude thermique de l'entreprise Aterno,
- isolation des joints des ouvertures et de quelques jonctions,
- réalisation d'une véranda constituant un SAS et non une pièce à vivre,

- aménagement de quelques rangements de cuisine,
- sécurisation de quelques écoulements d'eau à l'arrière de la maison à flanc de colline et installation d'une pompe d'évacuation en sécurité,
- remplacement d'une vitre cassée,
- installation d'une hotte de cuisine,
- diverses installations électriques supplémentaires réalisées par Mme Z... ; qu'aucun de ces travaux ne révèle un état préexistant d'indécence du logement ; (...) qu'en ce qui concerne la piscine, M. A... chargé de l'entretien atteste que la piscine était dotée d'une alarme ; que l'exécution par Mme Claudine X... de son obligation est ainsi démontrée et ne peut être utilement contredite par les énonciations du procès-verbal de constat du 31 juillet 2013 selon lesquelles le locataire n'a pas reçu les clés s'agissant de simples déclarations non vérifiées et dénuées de vraisemblance en l'absence de réclamation du locataire lors de la prise de possession ;

ALORS QUE, d'une part, le bailleur est tenu de délivrer le local loué en bon état d'usage et de réparation ; que le locataire faisait valoir que, à la date d'entrée dans les lieux, le local présentait des désordres tels que le bailleur ne pouvait être regardé comme ayant satisfait à son obligation de délivrance ; qu'en retenant que le contrat de bail ne contenait aucune clause d'engagement du bailleur de réaliser des travaux, qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, les locaux sont présumés avoir été loués en bon état de réparation locative et que les travaux que la bailleuse avait engagés ne révélaient pas un état préexistant d'indécence du logement, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le bailleur avait satisfait à son obligation de délivrance d'un logement en bon état d'usage et de réparation et des équipements en bon état de fonctionnement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble les articles 1719, 1720 et 1731 du code civil ;

ALORS QUE, d'autre part, en se bornant à retenir que le bailleur établissait que la piscine était dotée d'une alarme sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé, si cette alarme était en bon état de fonctionnement, la cour d'appel a de nouveau privé sa décision de base légale au regard de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble les articles 1719, 1720 et 1731 du code civil ;

ALORS QUE, enfin, que l'exposant a fait valoir (concl. signifiées le 12 février 2015, p. 13 à 15) qu'il avait demandé plusieurs fois à Mme X... de fixer la barrière de sécurité en bois de la piscine, l'avait mise en demeure et avait déposé plainte après que son fils soit tombé dans la piscine et que l'inondation des installations de celle-ci l'avait amené à remplacer la pompe ; qu'en se bornant à retenir que la piscine était dotée d'une alarme sans répondre à ces conclusions desquelles il résultait que le bailleur n'avait pas délivré le local en bon état d'usage, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné M. Y... à payer à Mme X... la somme de 34 637,01 € au titre du solde locatif, et condamné Mme X... à payer à M. Y... la seule somme de 4600 euros à titre de dommages-intérêts,

AUX MOTIFS QUE les charges d'électricité sont des charges récupérables, et leur remboursement au bailleur est prévu par le bail ; que Mme X... qui demande le remboursement de la facture d'électricité qu'elle a acquittée n'est pas dans un processus d'achat pour revente et n'a pas procédé à une opération prohibée de vente d'électricité ; que la contestation de M. Y... sera rejetée et la demande en paiement de Mme X... pour un montant de 2 002,84 € sera admise ;

ALORS QUE la liste des charges récupérables, établie par le décret n 87-713 du 26 août 1987, est strictement limitative ; que les consommations individuelles d'électricité ne relèvent pas de cette liste ; qu'en considérant néanmoins que les charges d'électricité constituent des charges récupérables, la cour d'appel a violé l'article 1er du décret n 87-713 du 26 août 1987 et son annexe,

ALORS QUE la rétrocession par un bailleur de l'énergie électrique vendue par les producteurs ou fournisseurs d'électricité est prohibée, en ce qu'elle prive le consommateur final de la faculté d'avoir un accès direct à la fourniture d'énergie à un tarif librement négocié avec les producteurs ou fournisseurs d'électricité ; que sont nulles les clauses d'un bail prévoyant une telle rétrocession ; qu'en retenant que le remboursement de la facture d'électricité était prévue au bail et que le bailleur qui en demandait le remboursement n'était pas dans un processus d'achat pour revente et n'avait pas procédé à une opération prohibée de vente d'électricité, la cour d'appel a violé l'article L. 331-1 du code de l'énergie,

ALORS QUE le consommateur final a droit au raccordement direct au réseau public et au libre choix de son fournisseur d'électricité ; que M. Y... faisait valoir (v. concl. signifiées le 12 février 2015, p. 26 et 27) que la bailleresse avait fait obstacle à l'exercice de son droit de choisir librement son fournisseur d'électricité en s'opposant à la souscription d'un abonnement à son nom auprès du fournisseur de son choix ; qu'en omettant de répondre à ces conclusions, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Mme X... à payer à M. Y... la seule somme de 4600 euros à titre de dommages-intérêts, en rejetant ainsi la demande de M. Y... tendant au remboursement de frais de réparation de la piscine,

AUX MOTIFS QUE M. Y... ne justifie pas des circonstances dans lesquelles il a engagé cette dépense, en l'absence d'autorisation du bailleur ;

ALORS QUE les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont fournis par les parties au soutien de leurs prétentions ; que dans ses conclusions d'appel (p. 13), M. Y... soutenait qu'après avoir vainement sollicité l'intervention de Mme X..., il avait dû procéder lui-même à la remise en état de la piscine ; qu'il a produit des factures, démontrant que cette remise en état avait été nécessitée par une inondation (facture du 1er juillet 2013, pièce produite n°26), qu'il avait été également contraint de faire procéder au remplacement de la pompe (facture du 22 avril 2014, pièce produite n°54), et de faire intervenir un prestataire pour remédier à un défaut d'isolation sur une lanterne et un câble alimentant la piscine (facture du 14 mai 2014, pièce produite n°55) ; que l'exposant avait ainsi clairement exposé, preuves à l'appui, les circonstances dans lesquelles il avait été contraint de procéder en urgence à des réparations sur la piscine, après avoir vainement sollicité l'intervention de la bailleuse ; qu'en se bornant néanmoins à affirmer que M. Y... ne justifiait pas des circonstances dans lesquelles il avait engagé les dépenses dont il réclamait le remboursement, sans examiner, ne serait-ce que sommairement, les éléments susvisés produits au soutien de ses prétentions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 26 mars 2015