



UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER
FACULTÉ DE DROIT ET DE SCIENCE POLITIQUE

DROIT CIVIL - LICENCE 3^{ème} ANNÉE
Groupe A - Année 2016-2017 - Semestre 6

Cours du Pr. François VIALLA

Equipe pédagogique :

Marine BRUNEL
Manon MAZZUCOTELLI
Léo ROQUE

DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX

Séance 6: Le bail (2)
Les effets

❖ **Référence bibliographique**

- Dalloz, fiches d'orientation, bail d'habitation ou mixte (obligations générales des parties), juillet 2016
- Dalloz, fiches d'orientation, bail d'habitation ou mixte (résiliation), juillet 2016

❖ **Jurisprudence**

- Civ.1^{ère}, 11 octobre 1989, n°88-14.439
- Civ.3^{ème}, 27 juin 2001, n°99-16.604
- Civ.3^{ème}, 2 avril 2003, n°01-17.724
- Civ.3^{ème}, 25 juin 2008, n°07-14.341
- Civ.3^{ème}, 29 avril 2009, n°08-12.261
- Civ.3^{ème}, 17 juin 2015, n°14-22.754

❖ **Exercice : CAS PRATIQUE**

❖ Référence bibliographique

Dalloz, fiches d'orientation, bail d'habitation ou mixe (obligations générales des parties), juillet 2016

1. Les obligations du bailleur

En application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tout d'abord tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Il est par ailleurs obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement.

Les parties peuvent toutefois convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer. Une telle clause, qui devra préciser la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées, ne peut concerner que les logements décents.

Le bailleur devra par ailleurs assurer au locataire la jouissance paisible du logement et le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.

Il pèse également sur lui une obligation d'entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Enfin, le bailleur doit s'abstenir de s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

2. Les obligations du locataire

De son côté, aux termes de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est tout d'abord obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande et le paiement partiel du loyer par le locataire, réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire.

Il est également tenu d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location.

Il doit par ailleurs répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

De plus, il doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'État (V. Décr. n° 87-712 du 26 août 1987), sauf si elles sont occasionnées par vétusté (dont les modalités de prise

en compte sont précisées par le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016), malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Il lui incombe encore de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux loués, ainsi que les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux. Ce, moyennant indemnisation si les travaux durent plus de quarante jours, voire résiliation du bail, lorsque les réparations rendront les lieux inhabitables (C. civ., art. 1724, alinéas 2 et 3).

Il lui est de plus interdit de transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire. À défaut de cet accord, ce dernier pourra d'ailleurs exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le bailleur sera même en droit d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état.

Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par LRAR auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret.

Enfin, il pèse sur le locataire l'obligation de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur, étant précisé que la justification résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.

À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci. Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une telle assurance et vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance pour compte (au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances) est limitée à la couverture de la responsabilité locative. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par le décret n° 2016-383 du 30 mars 2016, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire. Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat. Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire.

1. Résiliation amiable

Au cours de la relation contractuelle, les parties peuvent, à tout moment, décider d'y mettre fin par consentement mutuel. Leur volonté devra alors être certaine et non équivoque.

2. Résiliation de plein droit

Aux termes de la loi du 6 juillet 1989, une clause résolutoire ne peut être stipulée que dans trois hypothèses. Si les conditions objectives d'application de la clause sont réunies, le juge devra constater son acquisition. L'action doit être intentée devant le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.

2.1 Défaut de paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie

Selon l'article 24-I de la loi du 6 juillet 1989, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Ce commandement de payer doit reproduire, à peine de nullité, les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et des trois premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement, dont l'adresse de saisine est précisée.

Et lorsque les obligations du locataire sont garanties par une caution, le commandement de payer est signifié à celle-ci dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. À défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

Le préfet fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés depuis le 1^{er} janvier 2015 pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile familiale (soit, constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus), sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX). Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint.

À compter du 1^{er} janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile familiale ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la CCAPEX (L. 6 juill. 1989, art. 24-II).

À peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au préfet, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition

de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement. L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic (L. 6 juill. 1989, art. 24-III).

Ces obligations de respecter un délai de deux mois entre la saisine de la CCAPEX et l'assignation (art. 24-II) et de notifier au préfet (art. 24-III) valent également en cas de demandes additionnelles et reconventionnelles aux fins de constat de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'État incombant au bailleur.

Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement (avec suspension de plein droit des effets de la clause résolutoire), dans la limite de trois ans, au locataire en situation de régler sa dette locative.

2.2 Défaut d'assurance

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions de l'article 7 g de la loi du 6 juillet 1989. À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

2.3 Défaut d'usage paisible des lieux

Selon l'article 4 g de la loi de 1989, il est possible d'insérer une clause résolutoire à raison de non-respect, par le locataire, de son obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

2.4 Perte de la chose louée

Le bail est également résilié de plein droit en cas de perte totale de la chose louée (C. civ., art. 1722).

3. Résiliation judiciaire

En cas de manquement à ses obligations de l'une des parties, l'autre peut demander en justice la résiliation du bail. L'action doit être intentée devant le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.

Les obligations de respecter un délai de deux mois entre la saisine de la CCAPEX et l'assignation (art. 24-II) et de notifier au préfet (art. 24-III) valent également en cas d'assignation tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par

l'existence d'une dette locative du preneur. Il en va de même en cas de demandes additionnelles et reconventionnelles aux fins de prononcé de la résiliation motivées par l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'État incombant au bailleur.

C'est souverainement que le juge appréciera si la gravité de l'infraction justifie le prononcé de la résiliation.

La résiliation du bail pourra également être demandée par le locataire, alors que le bailleur n'aura commis aucune faute, lorsque celui-ci aura entrepris des réparations urgentes dans les locaux, rendant ceux-ci inhabitables (C. civ., art. 1724).

❖ Jurisprudence

Civ.1^{ère}, 11 octobre 1989, n°88-14.439

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu, selon les énonciations des juges du fond, que les époux X..., désireux d'utiliser un " mobil home ", se sont adressés à la société Locam, qui leur a laissé le choix du fournisseur ; qu'ils ont réservé auprès de la société " Les Parcs de France " un " mobil home " correspondant à leur goût ; que la société Locam l'a acheté pour le prix de 89 000 francs et en est devenue propriétaire ; que le 26 avril 1982, ladite société Locam leur a donné en location ce véhicule pour une période de 6 ans ; que les époux X... ont versé une première mensualité de 35 000 francs, les 71 autres étant toutes d'un montant de 1 500 francs ; qu'il n'était prévu aucune faculté d'achat à l'issue du bail ; qu'au motif que le " mobil home " ne leur avait pas été livré à la date convenue, les époux X... ont demandé la résolution du contrat de " location de longue durée " passé avec la société Locam ; que, par jugement du 27 juin 1985, le tribunal d'instance de Saint-Etienne les a déboutés de leur demande principale et, sur la demande reconventionnelle de la société Locam, a donné acte à celle-ci de ce qu'elle se réservait de chiffrer ultérieurement le montant de sa créance ; que l'arrêt attaqué (Lyon, 4 février 1988) a confirmé ledit jugement et, y ajoutant, a condamné les époux X... à payer à la société Locam une somme de 74 325 Francs au titre des loyers arriérés ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de leur demande en résolution du contrat du 26 avril 1982, alors qu'en excluant l'application de la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978, bien que l'opération ait consisté à faire financer par le bailleur l'acquisition du matériel dont la jouissance devait être assurée au locataire moyennant le paiement de loyers échelonnés sur six ans, l'arrêt attaqué aurait violé les articles 2 et 9 de cette loi ;

Mais attendu que l'article 2 ne vise que " les prêts d'argent, les contrats de location-vente ou de location assortie d'une promesse de vente et toutes les opérations de crédit liées à des ventes ou à des prestations de service dont le paiement est échelonné ou différé " ; qu'ayant relevé que la société Locam s'était bornée à acheter comptant à la société Les Parcs de France, le " mobil home " que les époux X... avaient choisi dans le magasin de cette dernière société, et à passer ensuite avec ces derniers une " location de longue durée " (six ans) ne comportant pas d'option d'achat en fin de bail, l'arrêt attaqué a pu en déduire que cette opération n'entraîne pas dans les prévisions de la loi n° 78-22 du 10 janvier 1978 ;

Qu'il s'ensuit que, pris en sa première branche, le moyen ne peut être accueilli ;

LE REJETTE ;

Mais sur la seconde branche du même moyen :

Vu l'article 1719 du Code civil ;

Attendu qu'aux termes de ce texte, 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 ; que l'inexécution de cette obligation autorise le locataire à demander en justice la résiliation du bail ;

Attendu que, pour condamner les époux X... à payer les loyers arriérés, l'arrêt attaqué se borne à énoncer que, selon l'article 1er du contrat, la livraison du matériel et son installation sont faites aux frais et risques du locataire, sous sa responsabilité ;

Attendu qu'en statuant ainsi, sans rechercher si l'obligation de livrer le " mobil home ", dont ne pouvait s'exonérer la société Locam, bailleuse, avait été ou non remplie, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 février 1988, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; 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 Riom.

Civ.3^{ème}, 27 juin 2001, n°99-16.604

Sur le deuxième moyen :

Vu l'article 1742 du Code civil ;

Attendu que le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 12 mai 1999), statuant sur renvoi, après cassation (CIV.3 6 mars 1996 - n° 514 D), que la ville de Paris, propriétaire d'un logement, l'a donné à bail à M. Clément B... ; qu'après le décès de celui-ci en 1928, son fils, Xavier B... est resté dans l'appartement ; que la bailleuse lui a délivré congé, le 30 mars 1976, en application de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, en lui reconnaissant la qualité d'occupant de bonne foi ; que M. Xavier B... étant décédé le 18 août 1983, les lieux ont été occupés par M. Jean-François B..., Mme Nina X..., Mme Bénédicte A..., M. François D... et Mme Nicole D... ; que la ville de Paris les a assignés en expulsion ; que la décision de la cour d'appel de Paris a été cassée sauf en ce qu'elle a ordonné l'expulsion de Mme A... ; que M. Nicolas X... est intervenu volontairement à l'instance ;

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient qu'après le décès de M. Clément B..., la circonstance que son fils Xavier se soit comporté comme titulaire unique du bail, ne prive pas les autres successeurs de leurs droits, que les consorts C... démontrent qu'ils sont héritiers, mais que cette qualité ne peut être constitutive à

leur profit d'un titre d'occupation, tandis qu'ils n'établissent pas occuper les lieux de façon effective et durable, ce qui les prive d'un intérêt à agir en tant que locataires ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que les consorts B... Y... étaient héritiers du locataire initial, la cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas et violé l'article susvisé ;

Et sur le troisième moyen :

Vu l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu que l'arrêt déclare recevable la demande de résiliation du bail formée par la ville de Paris ;

Qu'en statuant ainsi, sans motiver sa décision, alors que les consorts C... avaient, dans leurs conclusions, soulevé l'irrecevabilité de cette demande nouvelle, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les premier, quatrième et cinquième moyens :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 12 mai 1999, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles.

Civ.3^{ème}, 2 avril 2003, n°01-17.724

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1721, alinéa 1, du Code civil ;

Attendu qu'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 octobre 2001), que Mme X... a donné à bail à la société Desmazières, devenue la société Le Petit Boy, des locaux à usage commercial, loués précédemment à la société Nodivia qui avait fait installer dans le sous-sol une chambre frigorifique ; qu'une partie de la voute s'est effondrée ; que s'appuyant sur l'article 4-3-2 du bail qui, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, prévoyait qu'en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement, de la majeure partie des lieux loués, le bail serait résilié de plein droit si bon semblait au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer, Mme X... a assigné le preneur en résiliation ;

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que le précédent locataire avait fait transformer la chambre froide en chambre de congélation fonctionnant à moins 20 degrés centigrades sans qu'aucune isolation complémentaire ait été prévue, que le fait que le fonctionnement de cette chambre froide ait entraîné les désordres était un cas de force majeure pour Mme X... qui n'avait jamais été informée des dommages demeurés invisibles jusqu'à l'effondrement d'une partie de la voute et qu'il ne s'agissait nullement de la conséquence d'un défaut d'entretien ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'existence d'un vice caché ne saurait être assimilée à un cas de force majeure, lequel a nécessairement une origine extérieure à la chose louée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

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 10 octobre 2001, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

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 ;

Condamne Mme Y..., veuve X... aux dépens ;

Civ.3^{ème}, 25 juin 2008, n°07-14.341

Sur le moyen unique :

Vu les articles 1719-1° et 1315, alinéa 2, du code civil, dans leur rédaction applicable à la cause ;

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 ; que celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a procédé à l'extinction de son obligation ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 mai 2006), que Mme X..., ayant pris à bail un appartement, propriété de la société civile immobilière Prométhée (la société), a sollicité, en justice, la remise des clés de ce logement ; que la bailleuse a reconventionnellement poursuivi la résiliation du bail pour défaut de paiement de loyers ;

Attendu que pour rejeter la demande tendant à la remise des clés et prononcer la résiliation du bail, l'arrêt retient que Mme X... a manqué à son obligation essentielle de payer son loyer et à son engagement de faire réaliser les travaux dans les lieux loués, qu'elle ne peut apporter la preuve du fait négatif qu'elle invoque tiré de l'absence de remise des clés des lieux loués, alors même qu'elle a reconnu devant le tribunal disposer d'une clé et qu'elle a exécuté le contrat en réglant un dépôt de garantie et deux mois de loyer, que la constatation par un huissier de justice que la clé que Mme X... lui remet ouvre la porte d'entrée de l'immeuble collectif ne peut suffire à rapporter la preuve de l'absence de remise des clés de l'appartement par la bailleuse ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il appartient au bailleur, tenu de délivrer la chose louée, de prouver qu'il s'est libéré de son obligation, en remettant les clés au locataire, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE et ANNULE en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 mai 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

Civ.3^{ème}, 29 avril 2009, n°08-12.261

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Limoges, 22 janvier 2008), que les époux X..., locataires d'une maison d'habitation appartenant en indivision à MM. Henri, Emmanuel et Paul Y..., ont assigné les bailleurs en réparation de leur trouble de jouissance ; qu'en vertu d'un acte de partage, l'immeuble a été attribué à M. Emmanuel Y... ;

Sur le moyen unique, pris en ses deuxième et troisième branches, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que les rapports dressés par l'APAVE à la demande des locataires, s'ils faisaient effectivement état de la vétusté des installations en cause et de non-conformités résultant de l'évolution des normes techniques depuis la construction de l'immeuble, ne mentionnaient pas de situation de danger grave à l'exception du câblage électrique de la chaudière et retenu que, s'agissant de ce dernier, les locataires ne justifiaient pas avoir adressé à leur bailleur de demande de réparation à ce titre, la cour d'appel a pu en déduire que les locataires n'établissaient pas, à cet égard, l'existence d'un trouble de jouissance résultant d'une inexécution de ses obligations contractuelles par le bailleur ;

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

Mais, sur le moyen unique, pris en ses première et quatrième branches :

Vu l'article 1719 du code civil, ensemble l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1°/ d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, 2°/ d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

Attendu que pour rejeter la demande en dommages et intérêts des locataires du fait de l'encombrement du sous-sol, des remontées d'odeurs et de la défectuosité de la pompe électrique du chauffe-eau, l'arrêt retient que M. Paul Y... a aussitôt, d'une part, autorisé ses locataires à se débarrasser des effets entreposés dans le sous-sol, d'autre part, fait dépêcher son plombier, l'entreprise Bougnoteau, pour faire procéder à la réparation des désordres, que si les problèmes de remontées d'odeurs et de la défectuosité de la pompe du chauffe-eau ont perduré, ce n'est que par suite de l'incapacité de la société Bougnoteau à procéder à leur réparation immédiate ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'obligation du bailleur d'assurer au preneur une jouissance paisible de la chose louée ne cesse qu'en cas de force majeure, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté les demandes en dommages et intérêts des époux X..., l'arrêt rendu le 22 janvier 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Limoges ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Limoges, autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. Y... ;

Civ.3^{ème}, 17 décembre 2015, n°14-22.754

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 6 mai 2014), que M. X..., propriétaire d'un local à usage d'habitation donné à bail meublé à M. Y..., lui a délivré un commandement visant la clause résolutoire stipulée dans le contrat puis l'a assigné en acquisition de cette clause et en expulsion ; que le preneur, soutenant que ce local n'était pas conforme aux critères d'un logement décent, a sollicité reconventionnellement le remboursement des loyers versés, l'indemnisation de son préjudice et son relogement par le bailleur en application de la procédure d'interdiction d'habiter ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes et de le condamner à restituer à M. Y... la somme de 3 510 euros, alors, selon le moyen :

1°/ que c'est au locataire, qui prétend que son logement ne dispose pas d'un volume habitable supérieur à 20 mètres cubes d'en rapporter la preuve ; qu'en faisant peser sur le bailleur la charge de la preuve de ce que le logement loué n'a pas un volume habitable inférieur à 20 mètres cubes, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du code civil ;

2°/ qu'en toute hypothèse, l'article R. 111-2, alinéa 2 et 3 du code de la construction et de l'habitation qui définit les modalités de calcul du volume habitable ne prévoit pas qu'il y a lieu d'exclure, de la surface habitable, la surface au sol du bac de douche ; qu'en estimant que le bailleur n'aurait pas justifié que son logement était habitable au regard des dispositions de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002, au motif qu'il ne ressortirait « pas du rapport de mesurage du lot de copropriété qu'il avait produit que la surface du bac à douche ait été déduite de la surface au sol, rendant, de ce fait, la preuve du volume exact de ce logement impossible à vérifier », la cour d'appel a violé l'article 4 du décret du 30 janvier 2002, ensemble l'article R. 111-2, alinéa 2 et 3 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs adoptés, que l'article 27-2 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine dispose que " tout logement doit comprendre une pièce de 9 mètres carrés au moins, cette superficie étant calculée sans prise en compte des salles de bains ou de toilette et des parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 mètres " et retenu qu'il

résultait du rapport du service " Hygiène Sécurité Prévention " de la commune de Clichy, du diagnostic de mesure effectué le 14 avril 2011 à la demande du bailleur et du certificat de mesurage de lot de copropriété du 13 mai 2013, que le logement loué avait une surface inférieure à 9 mètres carrés, plus exactement 8, 70 mètres carrés, surface dont devait en outre être déduite celle du bac à douche installé dans un coin de la pièce et que ce logement ne répondait donc pas aux règles d'habitabilité prévues par la loi, la cour d'appel, qui a, à bon droit, fait application des dispositions du règlement sanitaire précité, non incompatibles avec celles du décret du 30 janvier 2002 qui ne l'a pas abrogé et plus rigoureuses que celles-ci, en a exactement déduit, abstraction faite d'un motif surabondant relatif au calcul du volume habitable, que M. X... avait manqué à ses obligations ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que le logement loué avait une surface inférieure à 9 mètres carrés et ne répondait pas aux règles d'habitabilité prévues par la loi et que M. X... n'avait pas respecté son obligation de délivrer un logement décent, la cour d'appel, procédant à la recherche prétendument omise, a souverainement retenu que ce manquement autorisait le locataire à suspendre le paiement des loyers et a légalement justifié sa décision de ce chef.

❖ Cas pratique

Monica, Rachel, Phoebe, Joey, Chandler et Ross sont six amis vivant dans Greenwich Village à Manhattan. Les loyers étant très élevés dans ce quartier de la ville et les appartements très prisés, les six amis ne manquent pas d'idées pour réaliser des économies tout en vivant non loin du Central Perk, petit café dans lequel ils aiment se retrouver pour refaire le monde et se raconter toutes leurs aventures passées et à venir en ce début d'année 2017.

Monica et Rachel partagent, depuis plusieurs années, un appartement cosy et tout confort appartenant à la grand-mère de Monica. Rachel, ayant rejoint la bande d'amis suite à un désastreux mariage avorté, n'a pas pris le temps de régulariser le bail afin d'y faire figurer son nom, Monica apparaissant alors comme seule locataire. Un beau jour, les deux amies apprennent que la grand-mère de Monica, propriétaire de l'appartement, est décédée des suites d'un accident de taxi et s'inquiètent du devenir dudit bail.

Joey, acteur de fortune, ne peut pas payer son loyer ce mois-ci faute de retours positifs suite à ses nombreux castings ; Chandler son colocataire, lassé de cette situation, décide qu'il ne paiera pas la part de Joey ce mois-ci, l'entretenant déjà pour divers cours d'espagnol, de guitare ou encore de claquettes.

De son côté, Ross, non peu fier d'avoir réussi à dégoter l'appartement en vue du « gros tout nu », se délecte de sa trouvaille en regardant ses diapositives sur les dinosaures lorsque son amie Phoebe lui rend une petite visite. Cette dernière, envieuse de ce nouvel appartement, lui demande si elle peut regarder son bail pour voir les modalités de location de cet appartement : loyer, superficie, charges etc.

Confus, Ross lui répond qu'il ne peut lui montrer, la location résultant d'un accord oral avec le propriétaire.

Enfin, Phoebe est embêtée. De nature étourdie, elle n'a pas constaté certains dysfonctionnements lors de son aménagement dans son nouvel appartement. Elle ne peut se servir du robinet de l'évier de la cuisine, et de plus, un court-circuit électrique l'empêche de pouvoir se servir normalement des différents interrupteurs de chacune des pièces. Etant en sous-location, son ami Mike l'informe que le propriétaire souhaite que ces réparations soient à sa charge tout comme le ravalement de la façade.

Soucieux de ces désagréments, les six amis se retrouvent au Central Perk afin d'en discuter avec Gunther, gérant du café mais également membre de l'association «se loger à New-York» afin qu'ils leur apportent son avis aguerri.

NB : Vous appliquerez la loi française dans la résolution de ce cas pratique.