

**Cour de cassation
3ème chambre civile**

4 novembre 2014
n° 13-20.649

Sommaire :

*
**

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile 4 novembre 2014 N° 13-20.649

Rejet

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que l'arrêt ayant exposé succinctement les prétentions et moyens des parties contenus dans les écritures datées du 28 novembre 2012, le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que le contrat de bail stipulait une répartition des charges selon la surface et le nombre d'occupants et que les régularisations de charges versées aux débats se fondaient sur cette répartition, la cour d'appel, répondant aux conclusions, sans inverser la charge de la preuve et sans être tenue de procéder à des recherches qui n'étaient pas demandées ou que ses constatations rendaient inopérantes, a pu déduire de ces seuls motifs que les charges réclamées étaient justifiées et fixer une indemnité d'occupation dont elle a souverainement apprécié le montant ;

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

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel a exactement retenu que l'indemnisation du trouble de jouissance ne pouvait être pris en compte que jusqu'au 7 janvier 2011, date à laquelle les locataires étaient devenus occupants sans droit ni titre ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi :

Condamne M. et Mme X... ainsi que M. Y... et M. Z... aux dépens ;

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

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X... et autres

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR validé le congé, constaté la résiliation du bail, ordonné l'expulsion des époux X... et de Monsieur Y..., D'AVOIR « condamné solidairement les époux X..., Monsieur Y... et Monsieur Z..., caution, à payer à la SCI ORCHID la somme de 35.393,35 € à titre d'indemnités d'occupation arrêtées à octobre 2012 », et D'AVOIR limité à la somme de 2000 euros la condamnation de la SCI ORCHID à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance résultant du défaut de chauffage ;

ALORS QU'en se prononçant au visa des « dernières écritures » du « 29 mars 2012 » (arrêt p. 3 et 5) déposées par les époux X... et Monsieur Y..., sans prendre en considération les ultimes conclusions qu'ils avaient régulièrement déposées le 28 novembre 2012, ni les sept pièces nouvelles qui étaient communiquées à cette occasion au soutien de leur argumentation, et sans caractériser aucune circonstance particulière qui, empêchant le respect de la contradiction, auraient justifié que ces écritures et pièces soient écartées des débats, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 15, 16, 135 et 954 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR « condamné solidairement les époux X..., M. Y... et M. Z..., caution, à payer à la SCI

ORCHID la somme de 35.393,35 € à titre d'indemnités d'occupation arrêtées à octobre 2012 » ;

AUX MOTIFS QUE « Sur les loyers : les locataires contestent la somme réclamée mais ne prouvent pas que certains paiements n'auraient pas été pris en compte par la bailleuse ; conformément à son engagement, celle-ci n'a pas augmenté le montant du loyer avant janvier 2011 ; Sur les charges : les pièces justificatives ont été valablement produites en cours d'instance ; les locataires, qui contestent les charges réclamées, ne précisent pas dans leurs écritures, quelles pièces justificatives seraient manquantes ; la répartition des charges, selon la surface et le nombre d'occupants, est contractuelle ; les régularisations de charges versées au débat se fondent sur cette répartition qui doit être retenue ; les surfaces retenues pour la répartition des charges apparaissent correctes au vu de l'attestation notariale du 20 décembre 2004 qui définit les lieux, l'appartement loué aux appelants représentant bien le double de la surface occupée par la mère du gérant de la SCI ORCHID au rez-de-chaussée ; les charges de chauffage, électricité et gaz peuvent valablement être réparties en fonction de la surface occupée et du nombre des occupants ; les justificatifs de charges peuvent comporter deux adresses, la maison en cause se trouvant à l'angle de deux rues (cf. attestation notariale du 20 décembre 2004 qui mentionne deux adresses... et...) ; en conséquence les charges sont suffisamment justifiées et doivent être retenues ; Sur le compte de loyers et charges : il y a lieu de partir du décompte retenu par le premier juge qui n'est pas critiqué (sauf en ce qui concerne la déduction des pénalités de retard) ; le premier juge a chiffré à 15.765,80 € la somme due au titre des loyers et charges, indemnités d'occupation, arrêtée à mars 2011 inclus ; d'avril 2011 à octobre 2012, le montant des charges, taxes d'ordures ménagères et entretien de chaudière s'élève à la somme de 5.155,58 € ; d'avril 2011 à octobre 2012, le montant des indemnités d'occupation s'élève à la somme de 27.824,97 € ; pour cette période, le total des indemnités d'occupation et charges s'élève à la somme de 32.980,55 € ; les paiements effectués par les locataires s'élèvent à la somme de 13.354 €, le solde restant dû par ces derniers s'élevant à 32.980,55 € - 13.354 = 19.626,55 € pour la période d'avril 2011 à octobre 2012 ; le total restant dû s'élève à la somme de 19.626,55 + 15.765,80 + un euro (clause pénale) = 33.393,35 € que les appelants et Monsieur Z..., caution, doivent être condamnés solidairement à payer, avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt qui fixe la créance » (arrêt pp. 6 et 7) ;

1/ ALORS QUE le juge ne peut accueillir ou débouter une partie de ses demandes sans examiner les pièces essentielles qu'elle a versées au débat ; par ailleurs lorsque les charges ont été provisionnées, il appartient au bailleur de justifier que l'appel de charges complémentaires est dû par le locataire en fonction de leur utilisation effective ; qu'en l'espèce, la cour d'appel ne pouvait condamner les exposants à payer l'intégralité des régularisations de charges appelées par la bailleuse en se bornant à affirmer, de manière générale, que « les pièces justificatives ont été valablement produites en cours d'instance » ou que les régularisations de charges se fondent sur la répartition contractuelle et qu'elles doivent être retenues, sans viser ni analyser aucune des pièces justificatives, ni répondre aux exposants qui, s'agissant de la ventilation des charges de l'ensemble de l'immeuble, faisaient valoir que le rez de chaussée était occupé par la mère du bailleur, que pourtant, le bailleur leur imputait, de 1/3 à 3/4, des charges totales, sans autre explication sur ce mode de calcul, ni justificatif ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

2/ ALORS QUE lorsque les charges ont été provisionnées, il appartient au bailleur de justifier l'appel de charges complémentaires qui sont dues par le locataire en fonction de son utilisation effective ; qu'en l'espèce dès lors que les exposants faisaient valoir que les factures produites ne couvraient qu'une partie de leur période d'occupation des lieux qu'elles ne concernaient pas leurs consommations effectives, la cour d'appel qui a néanmoins fait droit intégralement aux demandes du bailleur au prétexte que les régularisations de charges versées au débat se fondent sur la répartition contractuelle dont la surface et le nombre d'occupant et que les locataires ne précisent pas quelles pièces justificatives seraient manquantes, elle a, ce faisant, inversé la charge de la preuve, en violation des articles 1315 du code civil et 23 de la loi du 6 juillet 1989 ;

3/ ALORS AUSSI QUE les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et elles doivent être exécutées de bonne foi ; qu'en l'espèce, pour condamner les preneurs et caution à payer à la bailleuse les sommes qu'elle réclamait, la cour d'appel ne pouvait se borner à affirmer que la répartition des charges était contractuellement fixée à proportion de la surface occupée et du nombre des occupants, et que les charges de chauffage, électricité et gaz pouvaient valablement être réparties ainsi, sans rechercher, ainsi que l'y invitaient expressément les exposants, si ce faisant, la bailleuse leur avait imputé, non seulement des clefs de répartition différentes selon la nature des charges, variant sans explication de 1/3 à Y mais même à leur réclamer le paiement intégral de l'ensemble des charges de l'immeuble au prétexte que la mère du bailleur, bien qu'occupante du rez-de-chaussée, aurait été en voyage d'agrément pendant plusieurs mois, de sorte qu'elle leur imposait ainsi une hausse aléatoire, imprévisible, invérifiable et objectivement inacceptable du montant de leurs charges, en fonction des seuls agissements personnels d'un tiers au contrat ; qu'en statuant comme elle l'a fait la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1153 du code civil et 23 de la loi du 10 juillet 1989 ;

4/ ALORS ENCORE QUE, les indemnités d'occupation étant calculées sur le fondement des dispositions contractuelles définissant notamment les charges imputables aux preneurs, la même critique s'impose s'agissant de leur détermination ; qu'en se bornant, pour condamner les preneurs et caution à payer à la bailleuse les indemnités d'occupation qu'elle réclamait, à affirmer que la répartition des charges était contractuellement fixée à proportion de la surface occupée et du nombre des occupants, et que les charges de chauffage, électricité et gaz pouvaient valablement être réparties ainsi, sans rechercher, ainsi que l'y invitaient expressément les exposants, si cette clef de répartition des charges de l'immeuble entier, selon la surface et le nombre d'occupants du logement était en fait objectivement inapplicable et injustifiable en ce que la bailleuse utilisait, sans s'en expliquer, des clefs de répartition différentes selon la nature des charges, variant de 1/3 à Y, et allait jusqu'à leur imputer unilatéralement l'ensemble des charges de l'immeuble au prétexte que la mère du bailleur occupante du rez-de-chaussée, mais tiers au contrat, aurait été en voyage d'agrément pendant plusieurs mois, la cour d'appel, en statuant comme elle l'a fait, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

5/ ALORS QU'en tout état de cause, la cour d'appel ne pouvait prononcer une condamnation à l'intégralité des charges, taxes d'ordures ménagères et entretien de chaudière entre avril 2011 et octobre 2012, sans répondre aux conclusions des exposants qui objectaient que selon les propres décomptes du bailleur, celui-ci réclamait le paiement de l'intégralité des charges de l'entier immeuble, au prétexte que sa mère, occupante du rez-de-chaussée, avait voyagé entre décembre 2011 et septembre 2012, sans même tenir compte de la surface des locaux ; qu'en ne répondant pas à ce moyen pertinent la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief de l'arrêt attaqué D'AVOIR limité à la somme de 2000 euros la condamnation de la SCI ORCHID à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance résultant du défaut de chauffage ;

AUX MOTIFS QUE « ce trouble ne peut être pris en compte que jusqu'au 7 janvier 2011 date à partir de laquelle les locataires sont occupants sans droit ni titre ; La réalité de ce trouble ressort du constat d'huissier du 7 mai 2010, de l'attestation de Mme de FARIA, voisine, et de M. A..., ami des locataires ; Il est établi que la bailleuse a été informée de ce défaut de chauffage par courrier recommandé avec avis de réception du 19 décembre 2009 à janvier 2011, soit deux hivers ;

Le trouble doit être pris en considération pour la période de décembre 2009 à janvier 2011, soit deux hivers ; Il convient de faire droit à la demande de dommages et intérêts ;

La cour chiffre à 2. 000 € (soit 25 % du loyer de 1. 400 € pendant 6 mois) le montant des dommages et intérêts accordés à ce titre, le jugement devant être réformé sur ce point ; »

ALORS QUE nul ne peut se faire justice à lui-même et que lorsqu'il a donné à bail un logement, le bailleur doit garantir à ses occupants leur droit à un logement décent, à l'électricité et au chauffage, jusqu'à ce que le juge statue sur sa demande de résiliation ; qu'en l'espèce, en l'état des abus de droit commis par le bailleur, qui avait procédé unilatéralement à des coupures de chauffage et d'électricité, attestées par constats d'huissiers et divers témoignages, la cour d'appel ne pouvait limiter la réparation de ce trouble de jouissance jusqu'au « 7 janvier 2011 date à partir de laquelle les locataires sont occupants sans droit ni titre » sans violer l'article 1382 du code civil.

Composition de la juridiction : M. Terrier (président), SCP Coutard et Munier-Apaire
Décision attaquée : Cour d'appel de Paris 2013-02-07 (Rejet)