

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 18 novembre 2014**

**N° de pourvoi: 13-20544**

ECLI:FR:CCASS:2014:C301380

Non publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier (président), président**

SCP Fabiani et Luc-Thaler, 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, 11 janvier 2013) que la SCI Le Peyniblou (la SCI) a donné à bail une maison à M et Mme X... ; que les locataires ont quitté les lieux ; que soutenant qu'il n'y avait pas eu restitution des locaux loués, la SCI a assigné M. et Mme X... pour obtenir le paiement d'un arriéré de loyers et de charges, la fixation de l'indemnité d'occupation et des dommages et intérêts pour remise tardive des clés ; que les défendeurs ont sollicité, par voie reconventionnelle, l'indemnisation de leurs troubles de jouissance ;

Sur le second moyen :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors que, selon le moyen :

1°/ qu'en s'abstenant totalement de répondre au chef des conclusions de la SCI faisant valoir que la réparation tardive de la fuite de la piscine était imputable aux locataires qui avaient fixé tardivement un rendez-vous pour faire procéder à cette réparation, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ qu'en omettant totalement de vérifier, ainsi que l'y invitaient pourtant les conclusions de la SCI, si les locataires avaient informé la SCI bailleuse du sinistre provoqué par les

infiltrations d'eau et d'humidité à l'intérieur de la villa et fait le nécessaire pour déclarer ce sinistre à leur assurance, ce que contestait formellement la bailleresse, la cour a privé sa décision de base légale au regard de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;

3°/ que le juge doit viser et analyser sommairement les éléments de preuve déterminants sur lesquels il fonde sa décision ; qu'en affirmant de façon péremptoire que la fuite de la canalisation d'alimentation a été tardivement réparée par la bailleresse sans indiquer sur quel élément de preuve elle fonde une telle affirmation, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que de multiples correspondances ainsi que deux procès-verbaux de constat, non contredits par les pièces produites par la bailleresse, établissaient que les locataires avaient subi de décembre 2007 à février 2009 une importante fuite de canalisation d'eau tardivement réparée, des fuites de la piscine de février à juin 2008 et des infiltrations d'eau et d'humidité en provenance de la toiture et des volets en très mauvais état, la cour d'appel, répondant aux conclusions prétendument délaissées, en a souverainement déduit que les troubles de jouissance allégués par les locataires étaient caractérisés et a légalement justifié sa décision ;

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu qu'à l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation ;

Attendu que pour rejeter la demande de paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 28 septembre 2010 ainsi que la demande de dommages-intérêts, l'arrêt retient que M et Mme X... ont vidé les lieux le 31 mai 2010, adressé le 22 juin 2010 à la SCI une lettre par laquelle ils demandaient un rendez-vous aux fins de restitution des clés, qu'il ressort d'une attestation produite que Mme X... avait laissé les clés sous le paillason en l'absence de représentants de la SCI au rendez-vous, que la SCI avait connaissance de l'entière libération et de la mise à sa disposition des lieux loués, qu'elle avait repris le jeu de clés laissé sur place et fait procéder à des travaux de jardinage les 12 et 15 juillet 2010, que la détention conservée par les locataires du double des clés jusqu'à leur vaine offre de restitution du 22 juin était sans incidence sur la reprise de possession effective des lieux loués par la bailleresse ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser une remise des clés au bailleur en personne ou à un mandataire dûment habilité à les recevoir, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté la SCI Le Peyniblou de ses demandes d'indemnité d'occupation à compter du 28 septembre 2010 et de dommages-intérêts pour remise tardive des clés,

l'arrêt rendu le 11 janvier 2013, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer à la SCI Le Peyniblou la somme de 3 000 euros ;

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 dix-huit novembre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani et Luc-Thaler, avocat aux Conseils, pour la société Le Peyniblou.

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'avoir débouté la SCI LE PEYNIBLOU de sa demande d'indemnité d'occupation à compter du 28 septembre 2010 jusqu'à la reprise effective des lieux le 1er juin 2011 ainsi que de sa demande de dommages et intérêts en réparation du préjudice qu'elle a subi de ce fait,

AUX MOTIFS QUE « Les époux X... ont libéré et laissé les lieux entièrement vides le 31 mai 2010 suivant la facture et la lettre de voiture de déménagement des 28 et 31 mai 2010, le constat du 22 juin 2010 ainsi que la lettre adressée à la SCI le même jour ; Dans cette lettre, que la SCI indique avoir reçue le 27 juin, les locataires se réfèrent à ce déménagement connu du bailleur pour demander un rendez-vous aux fins de restitution du double des clés ainsi que du dépôt de garantie ; Il ressort d'une attestation régulière de Mme Y..., dont aucun élément ne permet de remettre en cause l'objectivité ou l'impartialité et admissible à défaut d'obtention illicite ou frauduleuse des faits relatés comme résultant non d'une conversation téléphonique écoutée à l'insu de la SCI mais de la lecture de messages téléphoniques transmis par cette société, que les parties avaient pris rendez-vous pour le 15 juin aux fins de restitution des clés (message téléphonique), que présente ce même jour

Mme Y... a vu Mme X... laisser les clés sous le paillason en l'absence de représentant de la SCI, que par message téléphonique du même jour le gérant de cette société a indiqué être chez les locataires à l'intérieur de la maison dans laquelle il n'y avait plus rien ; Il en résulte que la SCI avait alors connaissance de l'entière libération de corps et de biens ainsi que de la mise à disposition des lieux loués et qu'elle en a effectivement pris réception par la reprise du jeu de clés laissé sur place et sa propre introduction dans la villa ; que dans tous les cas elle pouvait et savait pouvoir, avec l'accord des locataires, reprendre les lieux loués dans le jardin desquels elle a d'ailleurs fait procéder à des travaux de jardinage les 12 et 15 juillet 2010 sans qu'il fût légitimement nécessaire ni utile de poursuivre formellement par acte extrajudiciaire ou judiciairement la restitution officielle et formelle des clés ; La détention conservée par les locataires du double de clés jusqu'à leur vaine offre de restitution du 22 juin est sans incidence sur la reprise de la possession effective des lieux loués par la bailleresse ; Dès lors la demande d'indemnité d'occupation, avec application de la clause pénale, à compter du 1er octobre 2010 est dénuée de fondement et sera, en conséquence, rejetée ; Il en est de même des demandes d'indemnitaires au titre de la récupération tardive des locaux ainsi que du manquement des locataires à l'obligation de les laisser visiter en vue de la vente ou de location, les visites en particulier ayant pu intervenir de juillet à fin septembre 2010 ; ».

ALORS D'UNE PART QUE le congé donné par le locataire oblige celui-ci à restituer les lieux loués ; que la restitution des lieux loués s'opère valablement à la date de la remise par le locataire de toutes les clés en mains propres au bailleur ou à son mandataire ; qu'en constatant, pour retenir une remise des clés le 15 juin 2010 par les locataires opérant restitution des lieux loués que cette remise est établie par le fait que Mme X... a laissé un jeu des clés sous le paillason et que le gérant de la bailleresse a laissé le même jour un message téléphonique sur son portable indiquant être chez les locataires et que si Mme X... a conservé un double des clés des lieux loués, ce fait est sans incidence sur la restitution, la cour n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il résultait l'absence d'une remise de clés opérant valablement restitution des lieux loués et a violé l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

ALORS (subsidièrement) D'AUTRE PART QUE l'obligation de restitution des lieux est distincte du simple fait pour le locataire de quitter matériellement les lieux loués et implique une reprise de possession juridique de ces lieux par le bailleur ; qu'en déduisant de la remise des clés le 15 juin 2010 l'exécution par les locataires de leur obligation de restitution tout en constatant que Mme X... avait conservé le double des clés, qu'elle avait accédé aux lieux loués en faisant établir le 22 juin 2010 un procès verbal de constat portant les lieux loués et que la bailleresse avait poursuivi judiciairement la restitution officielle des clés, ce dont il résultait nécessairement l'absence de reprise de possession effective des lieux loués par la bailleresse, la cour n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCI LE PEYNIBLOU à payer aux époux X... la somme de 8 000 € au titre du trouble de jouissance résultant de son manquement à l'obligation d'entretien des lieux loués,

AUX MOTIFS QUE « Ces époux justifient avoir subi au cours de la location des troubles de jouissance résultant de défauts d'entretien foncier ; qu'il ressort ainsi de leur multiples correspondances de plaintes allant du 8 février 2008 au 5 février 2009 ainsi que des procès verbaux de constat des 30 juin 2008 et 22 juin 2010 sans démonstration contraire des pièces de la SCI qui se cantonne à ses propres correspondances, qu'ils ont subi une importante fuite de la canalisation d'alimentation d'eau tardivement réparée (décembre 2007 à février 2009) ; de fuites de la piscine de février à juin 2008, dont la réparation est annoncée dans les 8 jours par lettre de la bailleuse du 23 juin 2008 alors que le constat du 30 juin 2008 relève que cette piscine est vide et en cours de travaux avec des saignées ouvertes et laissées en l'état ; d'infiltrations d'eau et d'humidité à l'intérieur de la villa en provenance de la toiture et des volets en mauvais état (flèche en toiture, chevrons et une poutre, tuiles cassées, manquantes ou décalées, chevrons vermoulus, volets pourris en partie basse et lames manquantes, traces de coulures et remontées d'humidité) ; que le chemin d'accès est également en très mauvais état (ciment craquelé partant par plaques, ornières) ; que le trouble de jouissance directement issu de ces défauts d'entretien a justement été évalué par le premier juge à la somme de 8 000 € ; »,

ET AUX MOTIFS ADOPTES DES PREMIERS JUGES QUE « Les preneurs produisent de nombreuses lettres recommandées avec accusé de réception adressées à la sci bailleuse et des constats d'huissier établissant de façon récurrente depuis la fin de l'année 2007 divers désordres, tant au niveau de l'humidité régnant dans les lieux loués, de la consommation anormale d'eau, des fuites survenues que de l'usage impossible de la piscine en période estivale ; qu'en l'absence de réponses fournies par sci PEYNIBLOU relativement aux différents manquements ainsi qu'aux retards d'intervention dans la constatation et la réparation des désordres qui lui sont reprochés, la preuve d'un préjudice de jouissance certain est apportée par les preneurs ; qu'eu égard à l'ampleur et à la durée de ce préjudice, il convient donc de condamner la sci PEYNIBLOU à lui verser la somme de 8 000 € en réparation »,

ALORS D'UNE PART QU'en s'abstenant totalement de répondre au chef des conclusions de la SCI LE PEYNIBLOU faisant valoir que la réparation tardive de la fuite de la piscine était imputable aux locataires qui avaient fixé tardivement un rendez vous pour faire procéder à cette réparation, la cour a violé l'article 455 du code de procédure civile.

ALORS D'AUTRE PART QU' en omettant totalement de vérifier, ainsi que l'y invitaient pourtant les conclusions de la SCI LE PEYNIBLOU, si les locataires avaient informé la SCI bailleuse du sinistre provoqué par les infiltrations d'eau et d'humidité à l'intérieur de la villa et fait le nécessaire pour déclarer ce sinistre à leur assurance, ce que contestait formellement la bailleuse, la cour a privé sa décision de base légale au regard de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

ALORS ENFIN QUE le juge doit viser et analyser sommairement les éléments de preuve déterminants sur lesquels il fonde sa décision ; qu'en affirmant de façon péremptoire que la fuite de la canalisation d'alimentation a été tardivement réparée par la bailleuse sans indiquer sur quel élément de preuve elle fonde une telle affirmation, la cour a violé l'article 455 du code de procédure civile.

**Décision attaquée** : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 11 janvier 2013