# Cour de cassation: Arrêt du 31 mars 2006 (Belgique). RG C040014F

* Date : 31-03-2006
* Language : French
* Section : Case law
* Source : Justel F-20060331-1
* Role number : C040014F

N° C.04.0014.F
B. M.,
demanderesse en cassation,
admise au bénéfice de l'assistance judiciaire par décision du bureau d'assistance judiciaire du 18 décembre 2003 (pro Deo n° G.03.0134.F),
représentée par Maître Isabelle Heenen, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, avenue Louise, 106, où il est fait élection de domicile,
contre
1. G. M.,
2. IMMOBILIER SERVICES PROMOTION, société privée à responsabilité limitée dont le siège social est établi à Andenne, rue Malevé, 2,
défenderesses en cassation.
La procédure devant la Cour
Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 15 septembre 2003 par le tribunal de première instance de Namur, statuant en degré d'appel.
Le président de section Philippe Echement a fait rapport.
L'avocat général Jean-Marie Genicot a conclu.
Le moyen de cassation
La demanderesse présente un moyen libellé dans les termes suivants :
Dispositions légales violées
- article 149 de la Constitution ;
- articles 2 et 12 de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil inséré par la loi du 20 février 1991 et tel qu'il a été modifié, en ce qui concerne l'article 2, par l'article 5 de la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux ;
- articles 1er et 6 de l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ;
- principe général du droit en vertu duquel nul ne peut abuser de son droit.
Décisions et motifs critiqués
Les parties s'imputent mutuellement la résolution fautive du bail.
L'examen des pièces du dossier démontre ce qui suit :
- (La demanderesse) a signé la convention de bail après avoir visité les lieux et examiné ceux-ci ;
- un devis de remise en état de l'installation électrique et du chauffe-eau a été effectué le 23 octobre 1999, dont (la première défenderesse) a accepté de prendre en charge une partie, notamment le poste concernant le chauffe-eau, comme convenu dans la convention ;
- la (première défenderesse), par l'intermédiaire de (la seconde défenderesse), a donné son accord sur le projet soumis par la locataire quant à l'aménagement de la chambre arrière ;
- une remise de loyers a été consentie pour les mois de novembre et décembre 1999.
Ces différentes propositions étaient communiquées pendant le mois d'octobre 1999, soit le mois de signature de la convention.
Sans discussion, (la demanderesse), par la voix de son conseil, a décidé, le 2 novembre 1999, de faire choix de la résiliation du contrat.
Le tribunal estime que, s'il est vrai que les lieux loués doivent répondre à des critères de sécurité, de salubrité et d'habitabilité qui faisaient manifestement défaut au moment de la signature du bail litigieux, les parties en étaient conscientes à l'époque, à tout le moins concernant le chauffe-eau, et avaient trouvé un arrangement sur ce point.
Quant aux problèmes d'électricité, très rapidement un devis était établi dont (la première défenderesse) acceptait de prendre en charge une partie, se montrant disposée à mettre son bien en conformité aux dispositions légales.
Dans la foulée, (elle) acceptait une remise de loyers pendant deux mois.
Vu ces circonstances, (la demanderesse), qui avait consenti en pleine connaissance de cause à la location, qui avait l'accord (de la première défenderesse) pour procéder aux aménagements qu'elle désirait, qui avait son accord rapide quant à sa participation aux frais de chauffage et à certains frais d'électricité et qui ne payait pas de loyer à l'époque, n'était pas justifiée de mettre fin au contrat aux torts de (la première défenderesse) sans ouvrir la discussion.
Le tribunal considère que (cette dernière) a adopté un comportement correspondant à ce que l'on peut attendre d'un bailleur diligent et conscient de ses obligations, en permettant et proposant même (concernant le chauffe-eau) rapidement les travaux qui s'imposaient et, dans l'intervalle, en ne faisant pas payer de loyer à (la demanderesse).
Celle-ci, par contre, tenue par le contrat qu 'elle avait signé, ne pouvait sur des critères d'absence de sécurité connus et auxquels des remèdes étaient proposés à brève échéance, se délier de ses obligations sans autre formalité.
Si elle estimait, par exemple, que l'ensemble du devis établi le 23 octobre 1999 devait être à l'entière charge (de la première défenderesse), il lui incombait à tout le moins de lui en faire part et/ou de la mettre en demeure de rendre les lieux conformes aux exigences de sécurité.
Postérieurement à l'établissement de ce devis duquel elle se prévaut actuellement pour justifier son départ, elle a, en outre, encore envoyé un projet d'aménagement d'une chambre, le 25 octobre 1999, pour ensuite décider que finalement le bien loué ne convenait pas.
Le tribunal considère dès lors que (la demanderesse) a résilié volontairement le bail en cours et qu'il n'y a par conséquent pas lieu à prononcer la résolution du bail aux torts (des défenderesses).
La convention de bail prévoit, en son article 2, que le preneur pourra mettre fin anticipativement au bail moyennant un préavis de trois mois et le paiement d'une indemnité de trois mois en cas de résiliation pendant la première année de bail.
(La demanderesse) n'a pas respecté le délai de préavis qui lui était imposé et a mis fin au bail durant la première année.
Sur cette base, il convient de la condamner au paiement d'une indemnité de six mois de loyer, soit, 2.082,30 euros (84.000 francs) ". (...)
" Et qu'il convient de condamner (la demanderesse) uniquement au paiement des frais liés à l'établissement du bail évalué ex aequo et bono à 74,98 euros (3.025 francs) ".
Griefs
Première branche
Conformément à l'article 149 de la Constitution, les jugements et arrêts doivent être régulièrement motivés et répondre aux conclusions des parties.
Il n'était pas contesté devant le juge du fond que la location litigieuse portait sur une résidence principale et qu'elle était à ce titre soumise à la section 2, du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil et en particulier à son article 2 donnant au locataire, lorsque les lieux loués ne sont pas conformes aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité définies par l'arrêté royal du 8 juillet 1997, le droit de résilier le bail.
La demanderesse soutenait à cet égard en conclusions
" Que la (demanderesse) se réfère à l'article 2 sur les baux à loyer du 20 février 1991.
Que l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité est d'ordre public et impératif.
Que l'article 6 de cet arrêté royal reprend :
4° 'Le logement doit disposer au moins d'une installation électrique.
Qu'une installation électrique approuvée par un organisme agréé, lorsqu'une telle approbation est requise en vertu de la réglementation en vigueur, ou ne présentant aucun risque en cas d'usage normal. Chaque pièce de l'habitation doit pouvoir être éclairée électriquement ou être équipée d'au moins une prise de courant ;
5° Des moyens suffisants de chauffage qui ne présentent aucun risque en cas d'usage normal ou du moins de la possibilité de placer et de raccorder ceux-ci'.
Qu'il ressort du dossier photographique de la (demanderesse) que tel n'était absolument pas le cas.
Que cependant (les défenderesses) ont tenté de cacher les faits à la (demanderesse) puisque les installations électriques étaient cachées.
Que ce n'est que parce que la (demanderesse) a souhaité rafraîchir les locaux qu'elle a pu s'apercevoir de la situation d'insécurité que présentait l'installation électrique et spécialement en présence d'enfants en bas âge.
Que malgré les démarches amiables de la (demanderesse) visant à trouver une possibilité de règlement amiable, les parties adverses ont tenté de faire une bonne opération envers cette dernière en lui imposant les réparations à sa charge tandis que la loi, impérative, impose le contraire.
Que c'est dès lors à bon droit que la (demanderesse) demande la résiliation du contrat avec torts et griefs (des défenderesses) avec dommages et intérêts conformément à l'article 2, alinéa 4, de la loi du 20 février 1991 sur les baux à loyer ".
Le jugement attaqué, après avoir admis que " les lieux loués doivent répondre à des critères de sécurité, de salubrité et d'habitabilité qui faisaient manifestement défaut au moment de la signature du bail litigieux ", rejette la demande de la demanderesse fondée sur l'article 2, de la section 2, livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil sans répondre à ses conclusions précitées et viole par conséquent l'article 149 de la Constitution.
Deuxième branche
L'article 2, alinéa 2, de la section 2, du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil confère au locataire, lorsque les lieux ne sont pas conformes aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité prévue par son alinéa premier et par l'arrêté royal d'exécution du 8 juillet 1997 la possibilité " soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages-intérêts " ;
Cette disposition impérative permet au locataire de choisir la sanction qui lui parait la plus adéquate.
S'il choisit la résiliation, le juge ne peut, sous réserve éventuelle d'un abus de droit, refuser de donner effet à cette demande.
En rejetant la demande de résiliation formée par la demanderesse sur la base de l'article 2 de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, le jugement méconnaît ledit article 2, l'article 12 qui lui confère un caractère impératif ainsi que l'article 6 de l'arrêté royal du 8 juillet 1997 visé au moyen.
Troisième branche
Si le principe général du droit en vertu duquel nul ne peut abuser de son droit interdit à une partie d'abuser de ses droits, l'existence d'un abus de droit suppose qu'il soit constaté :
- soit que le droit est exercé dans l'intention exclusive de nuire à autrui ;
- soit que le droit est exercé sans intérêt ou motif légitime en causant ainsi à autrui un préjudice que l'on aurait pu éviter ;
- soit que le droit est exercé alors que l'avantage que l'on en retire est hors de toute proportion avec le préjudice que l'on cause à autrui ;
- soit qu'entre plusieurs manières d'exercer un droit le titulaire du droit choisit la manière la plus dommageable pour autrui sans que ce choix soit justifié par un intérêt suffisant dans son chef.
Le jugement rejette la demande de la demanderesse tendant à la résiliation du bail litigieux et fondée sur le droit que lui confère l'article 2 de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil en relevant des éléments de fait tenant peut-être à une certaine négligence quant aux modalités d'exercice de ce droit mais sans constater concrètement l'une des circonstances précitées susceptible d'être constitutive d'un abus de droit.
Dans la mesure où le jugement aurait refusé à la demanderesse le droit de résiliation que lui reconnaissait l'article 2 de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil en considérant que ce droit était exercé de manière abusive, le jugement méconnaîtrait par conséquent le principe général du droit en vertu duquel nul ne peut abuser de son droit.
La décision de la Cour
Quant à la deuxième branche :
En vertu de l'article 2 de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, inséré par la loi du 20 février 1991 relative aux règles particulières aux baux de la résidence principale du preneur, le bien loué doit répondre aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité et si ces conditions ne sont pas remplies, le preneur a le choix, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec ces conditions, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.
Il ressort de ces termes que, sous réserve de l'appréciation par le juge de la gravité du manquement, le choix de la sanction appartient au preneur.
Ayant constaté que " les critères de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (...) faisaient manifestement défaut au moment de la signature du bail litigieux " et que la demanderesse faisait choix de la résiliation du contrat, le jugement attaqué ne justifie pas légalement sa décision " qu'il n'y a pas lieu à prononcer la résolution du bail aux torts " des défenderesses au motif que, " tenue par le contrat qu'elle avait signé, (la demanderesse) ne pouvait sur des critères d'absence de sécurité connus et auxquels des remèdes étaient proposés à brève échéance, se délier de ses obligations sans autre formalité ".
Le moyen, en cette branche, est fondé.
Sur les autres griefs :
Il n'y a pas lieu d'examiner les autres branches du moyen, qui ne sauraient entraîner une cassation plus étendue.
Par ces motifs,
La Cour
Casse le jugement attaqué, sauf en tant qu'il reçoit les appels ;
Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement partiellement cassé ;
Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ;
Renvoie la cause, ainsi limitée, devant le tribunal de première instance de Huy, siégeant en degré d'appel.
Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Philippe Echement, les conseillers Didier Batselé, Albert Fettweis, Christine Matray et Philippe Gosseries, et prononcé en audience publique du trente et un mars deux mille six par le président de section Philippe Echement, en présence de l'avocat général Jean-Marie Genicot, avec l'assistance du greffier Marie-Jeanne Massart.