



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

BAUX

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 108, 1er octobre 2002

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

BAUX

Observations : Dans l'affaire soumise à la troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 23 mai 2002, le jour de la conclusion d'un contrat de bail entre une société HLM et un preneur un état des lieux avait été contradictoirement établi entre eux. Un mois et demi plus tard, au moment de l'entrée dans les lieux, la locataire constata qu'ils étaient insalubres et inhabitables et refusa en conséquence de les occuper. Elle assigna alors le bailleur en paiement de dommages-intérêts, demande à laquelle il répliqua en réclamant le paiement des loyers. Sa demande reconventionnelle ayant été repoussée par le tribunal d'instance et contestant la preuve contraire admise à l'encontre de l'état des lieux, ce dernier forma un pourvoi devant la Cour de cassation. Le pourvoi est rejeté par la présente décision.

Preuve contraire à un état des lieux contradictoire par tous moyens.

[Cass. 3e civ., 23 mai 2002, n° 00-13.144, n° 859, Ste HLM Angers habitat c/ Gambier, rejet, TI Angers, 30 août 1999]

Observations :

Le litige opposant en l'espèce les parties concernait la force probante de l'état des lieux établi contradictoirement par le preneur et le bailleur. Selon la Haute juridiction, « *un état des lieux dressé contradictoirement constate une situation de fait jusqu'à la preuve contraire* ».

On sait que si l'état des lieux a été établi par acte sous seing privé, il n'a de force probante que dans l'hypothèse où il est établi contradictoirement (J. et F. Lafond, Les baux d'habitation, Litec, 4e éd., 2000, n° 553). Tel était bien le cas dans l'affaire soumise à la Cour de cassation, le 23 mai 2002. Mais quelle est plus précisément la force probante qui lui est attachée ?

L'état des lieux dressé contradictoirement, en ce qu'il constate une situation de fait et non un acte juridique au sens de *negotium*, n'a de force probante que jusqu'à preuve contraire, précise ici la Cour de cassation, qui admet par ailleurs implicitement, mais certainement, que cette preuve contraire puisse être faite par tous moyens, moyens dont les juges du fond apprécient souverainement la force probante, tandis que la preuve contraire à un acte écrit sous seing privé constatant un acte juridique ne peut être effectuée qu'au moyen d'un autre acte écrit.

En l'occurrence, les éléments de preuve contraire ayant emporté la conviction du juge étaient constitués d'un rapport de la direction de l'environnement et de la santé publique, des explications des parties et

d'attestations. Ces différents éléments avaient conduit le tribunal d'instance à considérer que l'état des lieux « *ne correspondait manifestement pas à la réalité* » et, en outre, que la locataire n'avait jamais pris possession des lieux loués.

En conséquence de quoi, il avait pu juger que le bailleur n'avait pas exécuté son obligation de délivrance et ne pouvait dès lors prétendre au paiement des loyers. En effet, l'obligation de délivrance, prescrite par l'article 1719-1^{er} du Code civil, s'entend traditionnellement de la mise à disposition du locataire d'une chose en état de servir à l'usage convenu, conformément à la disposition suivante qui oblige le bailleur à « *délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce* ». Au demeurant, cette obligation a été précisée et renforcée par la récente loi n^o 2000-1208, dite « SRU », du 13 décembre 2000 qui, complétant la rédaction de l'article 1719,1^{er}, impose la délivrance, « *s'il s'agit de son habitation principale, d'un logement décent* » (v. sur la question, C. Giverdon, Solidarité et renouvellement urbains : les modifications apportées par la loi du 13 décembre 2000 au contrat de location des locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, Loyers et copr. févr. 2001, p. 5 ; J. Rémy, La loi « solidarité et renouvellement urbains » et les baux d'habitation, Rev. loyers avr. 2001, p. 164 ; concernant le décret d'application du 30 janvier 2002, v. Canu, Le logement décent, Rev. loyers mars 2002, p. 139).