

LA PARENTHÈSE #5

CA Paris, 1^{er} décembre 2022, n° 20/18301

Afin de prouver le dysfonctionnement de radiateurs, la simple utilisation d'un thermomètre par un commissaire/huissier de justice ne suffit pas.

Il convient, afin que l'acte puisse déployer sa pleine puissance probatoire, de préciser les circonstances de la mesure effectuée.

Les faits

Une ambiance glaciale

Dans le cadre d'un programme de construction, un particulier a acheté un appartement dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement.

Malheureusement pour lui, le chauffage des lieux laisse à désirer et échange à ce sujet avec le maître d'ouvrage, en vain. Des réserves sont donc émises à la livraison du logement.

Convaincu de sa bonne foi, le particulier contacte un huissier de justice afin de constater la réalité des désordres qu'il allègue. Sur place, l'huissier relève que l'écran du thermostat du séjour affiche 17°C avant de manipuler la télécommande afin de faire afficher 23°C. Il précise que la température ressentie dans le logement est plutôt fraîche, qu'il relève au moyen d'un thermomètre par infrarouge que la température affiche 17,6°C sur les deux radiateurs du séjour...



La question de droit

La mesure avec un thermomètre suffit-elle à prouver le dysfonctionnement de radiateurs ?

Malgré les mesures effectuées par l'huissier de justice, le tribunal a relevé que la preuve des dysfonctionnements allégués par le demandeur n'était pas rapportée, d'autant qu'un rapport d'expertise avait conclu à la levée des réserves...

Le particulier interjette donc appel, soutenant notamment que le système de chauffage ne permet pas de garantir la température minimum imposée par l'article R. 111-6 du Code de la construction et de l'habitation (*aujourd'hui abrogé* : « Tout logement compris dans un bâtiment d'habitation au sens de l'article R. 111-1-1 doit pouvoir être chauffé (...). Les équipements de chauffage du logement permettent de maintenir à 18° C la température au centre des pièces du logement (...) »).

Quelle est la réponse de la Cour d'appel de Paris?

La solution

La mesure seule, sans précision de contexte, ne suffit pas

La Cour d'appel parisienne approuve le jugement en ce qu'elle a écarté le constat d'huissier de température, pourtant réalisé avec un thermomètre infrarouge.

Pourquoi ?

Parce qu'elle relève qu'aucun élément ne permet de connaître les circonstances dans lesquelles les mesures ont été réalisées, et notamment : la durée d'attente pour les réglages, la température extérieure au moment des relevés, si les fenêtres étaient ouvertes avant ou pendant la visite de l'huissier notamment...

La preuve de la matérialité de la persistance des désordres invoqués n'est donc pas rapportée conclut la Cour d'appel.

VENEZI(A)

CONCLUSION

Notre analyse de la situation

Un outil ne se suffit pas.

La simple utilisation d'un instrument de mesure ne suffit pas à prouver une situation si le contexte de la mesure n'est pas clairement établi.

L'arrêt évoqué est intéressant en ce qu'il participe à mettre en exergue le fait que la Cour d'appel de Paris est progressivement en train de créer un *modus operandi* des constats de température.

En effet, elle avait déjà relevé des carences dans une autre affaire un mois plus tôt (*le commissaire/huissier de justice était resté trop peu de temps et le constat n'avait été établi qu'à 8h du matin, sans préciser s'il était auparavant en fonctionnement : CA Paris, 3 novembre 2022, n° 22/06778*).