

144775

COUR D'APPEL DE PARIS

6^e chambre, section B

ARRET DU 3 MAI 2001

(N° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 1999/16180
Pas de jonction

Décision dont appel : Jugement rendu le 15/03/1999 par le TRIBUNAL
D'INSTANCE de PARIS 6^{ème} - RG n° : 11-1998/000320
JUGE : C. FOURNIER

Date ordonnance de clôture : 15 Mars 2001

Nature de la décision : **CONTRADICTOIRE**

Décision : **CONFIRMATION PARTIELLE**

APPELANT :

Monsieur
demeurant

représenté par la SCP LECHARNY-CALARN, avoué
assisté de Maître P. AKAOUI, Toque C 673, Avocat

INTIMEE :

Mademoiselle
demeurant

représentée par la SCP DUBOSCQ-PELLERIN, avoué
assistée de Maître V. de La SEIGLIERE, Toque M 947, Avocat

INTIME :

Monsieur

représenté par la SCP DUBOSCQ-PELLERIN, avoué
assisté de Maître V. de La SEIGLIERE, Toque M 947, Avocat

COMPOSITION DE LA COUR :

Lors des débats et du délibéré:

Président : Madame NERONDAT
Conseiller: Monsieur LAYLA VOIX
Conseiller: Monsieur DIXIMIER

GREFFIER :

Lors des débats et du prononcé de l'arrêt : Monsieur PINEAU

DEBATS :

A l'audience publique du 28 Mars 2001

ARRET : CONTRADICTOIRE

Prononcé publiquement par Madame NERONDAT,
Présidente, laquelle a signé la minute du présent arrêt
avec Monsieur PINEAU, Greffier.

Vu l'appel interjeté par M. _____ du jugement du tribunal
d'instance de Paris 6 ème en date du 15 mars 1999 qui l'a débouté de sa
demande à l'encontre de Mlle _____ et de M. _____, ce dernier
en qualité de caution, en paiement de loyers, charges et dommages intérêts,
outre frais de procédure, l'a condamné, après compensation, à payer à Mlle
_____ la somme de 3.750 F majorée des intérêts au taux légal à
compter du 23 janvier 1997, outre la somme de 5.000 F au titre de l'article 700
du NCPC, et a ordonné l'exécution provisoire ;

Vu les écritures de M. aux fins d'infirmer le jugement, et tendant à voir constater que la lettre de Mlle en date du 23 septembre 1996 ne constitue pas un congé, voir dire que le bail a pris fin le 12 août 1997, date de l'état des lieux contradictoire de sortie, voir condamner solidairement Mlle et M. , à lui payer la somme de 58.000 F au titre des loyers et des charges impayés, subsidiairement la somme de 17.800 F au titre des loyers et charges dus au 23 décembre 1996, outre la somme de 5375 F au titre des réparations locatives, celle de 7.385 F à titre de dommages intérêts, et celle de 8.000 F au titre des frais irrépétibles ;

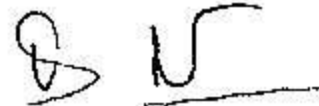
Vu les écritures de M. et de Mlle tendant à voir dire que le bail s'est trouvé résilié à compter du 23 septembre 1996 par application de l'article 1184 du code civil, aux torts et griefs de M. , au rejet des demandes de M. , à la condamnation de celui-ci au remboursement de la somme de 11.000 F, montant du dépôt de garantie, au remboursement du loyer payé le 15 septembre 1996 et de la provision sur charges de 300 F, ainsi qu'au paiement des dépens de première instance, outre la somme de 5.000 F au titre de l'article 700 du NCPC au titre des frais exposés en première instance, au paiement de la somme de 8.000 F pour procédure abusive, tendant subsidiairement à la confirmation du jugement en y ajoutant la somme de 8.000 F pour procédure abusive, outre paiement de la somme de 10.000 F au titre de l'article 700 du NCPC en cause d'appel ;

SUR CE,

Considérant que par acte sous seing privé du 15 juillet 1996, M. a donné en location à Mlle un logement de deux pièces principales, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 5.500 F ;

Considérant que par lettre du 23 septembre 1996, Mlle indiquait à M. avoir déménagé en raison de "problèmes" d'évacuation des eaux usées, rendant impossible l'occupation des lieux, suspendre en conséquence le paiement des loyers, l'assurance incendie-dégâts des eaux, et "consigner" les clés de l'appartement ; qu'elle formulait une proposition d'accord amiable, M. restituant les sommes reçues, elle même restituant les clés et renonçant à toute demande de dommages intérêts ; qu'elle lui indiquait qu'il aurait l'avantage de pouvoir faire procéder immédiatement aux travaux qu'il jugerait utiles, puis de pouvoir à nouveau louer le logement dans un délai raisonnable ;

Qu'il résulte de cette lettre l'intention de Mlle de mettre fin au bail, la reprise de possession des lieux n'étant pas envisagée, s'agissant au contraire de modalités accompagnant son départ définitif ;



Considérant qu'il ressort du procès verbal de constat dressé à sa requête le 23 septembre 1996 que les WC (sanibroyeur) étaient hors d'état de fonctionnement, et que le receveur de douche était souillé par des refoulements;

Que l'inhabitabilité des lieux est ainsi établie ;

Que M. ne démontre aucune faute de Mlle à l'origine de l'obstruction de la canalisation des eaux vannes et usées desservant le logement ; qu'il ressort des attestations versées par Mlle , corroborées par la très faible consommation d'électricité pour la période du 16 juillet au 7 octobre 1996 (10, 98 F HT) qu'elle commençait seulement à habiter dans les lieux au début du mois de septembre 1996, lorsque l'engorgement s'est produit; qu'à cet égard, les conclusions du rapport d'expertise amiable du 2 janvier 1997 de l'assureur de M. (Matmut), selon lesquelles "en l'absence de démonstration contraire, la responsabilité revient à l'utilisateur (Mlle)", sont erronées ; qu'il convient encore d'observer que bien qu'il ait fait effectuer la réparation au mois d'août 1997, M. ne fournit aucune explication sur la cause de l'obstruction de la canalisation ;

Considérant qu'en l'absence de résiliation amiable, la lettre du 23 septembre 1996 s'analyse en un congé ;

Qu'aucun préavis n'était dû en raison de l'inhabitabilité des lieux ;

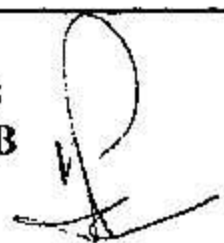
Que peu importe que les clés n'aient pas été remises par Mlle , les lieux ayant été définitivement vidés par elle au su de M. ; que M. apparaît avoir conservé un jeu de clés, l'huissier requis par M. étant au demeurant entré dans les lieux le 12 août 1997 sans effraction de la serrure ;

Que M. ne démontre pas que la facture d'électricité qu'il produit au 12 décembre 1997 (index 235) corresponde à la consommation de Mlle ;

Considérant, sur le compte entre les parties, qu'en raison de l'impropriété des lieux à leur destination à compter de la mi-septembre 1996, Mlle , ayant acquitté les sommes dues à cette date, n'est en conséquence plus redevable d'aucune somme au titre des loyers et charges ;

Que la demande de M. au titre des réparations est mal fondée, sauf en ce qui concerne la pose d'un nouveau verrou (730 F) en raison de la restitution tardive par Mlle de son jeu de clés, observation que s'agissant de la réclamation relative à un dégât des eaux (800 F), aucune preuve de la responsabilité de Mlle n'est rapportée ;

Que les frais dont fait état M. ne sont pas justifiés, notamment la mise à la charge des consorts du coût du constat d'huissier dressé



le 12 août 1997, soit plusieurs mois après le départ de Mlle ;

Que M. doit restituer à Mlle le montant du dépôt de garantie, soit la somme de 11.000 F ;

Qu'en définitive, après compensation, M. doit restituer à Mlle la somme de 10.270 F ;

Que le jugement sera en conséquence confirmé, sauf sur le montant de la somme due par MM. à Mlle ; que M. sera condamné à payer à Mlle ladite somme de 10.270 F ;

Considérant que le caractère abusif de l'appel de M. n'est pas démontré ; que la demande dommages intérêts à son endroit sera rejetée ;

Que les conditions d'application de l'article 700 du NCPC ne sont pas réunies en faveur de M. ;

Qu'il n'est pas inéquitable de laisser à la charge des consorts leurs frais non compris dans les dépens ;

PAR CES MOTIFS,

Confirme le jugement entrepris sauf en ce qui concerne le montant de la condamnation de M. ,

Statuant à nouveau sur le chef infirmé et y ajoutant,

Porte à 10.270 F la condamnation de envers Mlle ,

Déboute les consorts de leurs demandes de dommages intérêts,

Déboute les parties de leurs demandes respectives au titre de l'article 700 du NCPC,

Condamne M. aux dépens et dit qu'ils pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du NCPC.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

