

f DU 05.02.2002

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

ARRET N° 50

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

176326

Répertoire N° 2000/03303

Arrêt de la Troisième Chambre, Première Section

Troisième Chambre  
Première Section  
FH/HH

**Prononcé:** A l'audience publique du **CINQ FEVRIER DEUX MILLE DEUX**, par C. DREUILHE, président, assisté de C. COQUEBLIN, greffier.

31/05/2000  
TI MONTAUBAN  
RG : 200000094

(Hervé BARRIE)

**Composition de la cour lors des débats**

**Magistrat :** F. HELIP, magistrat chargé du rapport avec l'accord des parties (articles 786 et 910 du nouveau code de procédure civile).

**Greffier lors des débats:** C. COQUEBLIN

**Débats:** A l'audience publique du 12 Novembre 2001. La date à laquelle l'arrêt serait rendu a été communiquée.

**Composition de la cour lors du délibéré :**

**Président :** C. DREUILHE

**Conseillers :** F. HELIP  
R. IGNACIO

Avant l'ouverture des débats, les parties ont été informées des noms des magistrats composant la cour.

**Nature de l'arrêt :** CONTRADICTOIRE

**APPELANT (E/S)**

Monsieur

Ayant pour avoué la S.C.P MALET  
Ayant pour avocat Maître FIORINA et BERGES du barreau de  
MONTAUBAN  
Aide Juridictionnelle 100 %

CONFIRMATION PARTIELLE

**INTIME (E/S)**

Monsieur

Ayant pour avoué la S.C.P BOYER LESCAT MERLE  
Ayant pour avocat la ASS. BEAUTE, LEVI du barreau de MONTAUBAN

## **FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS DES PARTIES**

M.                    a relevé appel d'un jugement rendu le 31.5.2000 par le tribunal d'instance de Montauban qui l'a condamné à payer à M.                    la somme de 25.237,28 F au titre des loyers et charges impayés au 1.5.2000 et a prononcé la résiliation du bail à ses torts exclusifs.

M.                    conteste le montant des sommes mises à sa charge, dont l'essentiel est constitué par des factures d'eau exorbitantes qui n'ont jamais été portées à sa connaissance avant le 23.10.1998, date d'une lettre de M.                    lui faisant savoir que quatre années de consommation d'eau n'auraient pas été payées.

Il fait valoir par ailleurs qu'il a subi un important préjudice de jouissance, le bailleur l'ayant laissé pendant plus de trois ans sans eau chaude ni chauffage par suite de dysfonctionnements de la chaudière, ce qui l'a obligé à demander en référé la désignation d'un expert. Il prétend être à jour de l'arriéré de loyer et demande à la Cour de condamner M.                    à réaliser les travaux de mise en conformité du logement sous astreinte de 500 F par jour de retard, de le condamner à lui payer 50.000 F à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice de jouissance et de le condamner à communiquer la quittance de loyer du 1.1.1999 régulièrement acquittée pour qu'il puisse faire valoir ses droits devant la CAF. Le Tribunal ayant déjà ordonné cette communication, mais sans effet, M.                    demande qu'elle soit sanctionnée par une astreinte de 100 F par jour de retard.

M.                    réplique aux arguments de l'appelant et conclut à la confirmation du jugement, sauf à augmenter à 2.000 F l'indemnité d'occupation. Il demande en outre la condamnation de M.                    au paiement des loyers et charges à échoir à compter du 1.5.2000. Il sollicite enfin 30.000 F à titre de dommages-intérêts en raison de l'inexécution par le locataire de ses obligations contractuelles, outre 10.000 F au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure Civile.

## **MOTIFS DE L'ARRET**

### **- Sur la demande de résiliation du bail**

La Cour approuve les calculs du premier juge quant au montant des sommes dues par le locataire au titre des loyers et charges arriérés. En effet, la somme réclamée par le bailleur au titre de la consommation d'eau est parfaitement justifiée par les pièces versées aux débats et il n'est pas contesté que les factures résultant du compteur commun étaient réparties entre les divers locataires par logement au prorata du nombre d'occupants, de sorte que la répartition opérée sur chaque facture par le bailleur ne peut être remise en cause.

Eu égard aux manquements du locataire à son obligation de payer le loyer et les charges aux termes convenus, c'est à juste titre que le tribunal a prononcé la résiliation du bail. Toutefois, en raison des propres manquements du bailleur à ses obligations qui seront développés ci-dessous, il convient de décider que la résiliation sera prononcée aux torts des deux parties.

L'évaluation à 1.600 F de l'indemnité d'occupation est correcte et sera donc confirmée.

De même, le jugement a exactement considéré qu'eu égard à la résiliation du bail la demande formulée par le locataire de travaux de mise en conformité du logement devenait sans objet.

- Sur la demande du locataire en réparation du préjudice résultant du non fonctionnement de la chaudière

En droit, le bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

En l'espèce, il résulte du rapport d'expertise de M. BENAC que depuis l'hiver 1997, la chaudière ne fonctionnant plus, M. est privé de chauffage et d'eau chaude, ce qui représente un préjudice de jouissance certain.

Nul ne pouvant se faire justice à lui-même, M. ne saurait justifier son inertie quant à la réparation ou au changement de la chaudière par le retard du locataire dans le paiement du loyer.

La somme de 50.000 F réclamée par M. en réparation de son préjudice de jouissance apparaît toutefois nettement surestimée puisqu'elle correspond pratiquement à une dispense totale de loyer pendant la période considérée. Il convient d'évaluer ce préjudice à 25.000 F.

- Sur le compte entre les parties

Il est constant que M. a quitté les lieux le 12.12.2000, date à laquelle il a été relogé .

Dès lors, le compte entre les parties s'établit ainsi qu'il suit :

* créance de M.	
- loyers et charges arrêtés au 1.5.2000	25.237,28 F
- loyer de mai 2000	1.500,00 F
- indemnité d'occupation de juin à décembre 2000 : 1.600 F x 7 =	11.200,00 F
	<hr/>
TOTAL	37.937,28 F

* créance de M.	
- trouble de jouissance	25.000,00 F

soit, après compensation, un solde de 12.937,28 F ou 1972,28 € en faveur de M.

- Sur les demandes annexes

Il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné le bailleur à délivrer la quittance de loyer de janvier 1999 et en ce qu'il a rejeté sa demande de dommages-intérêts, et ce pour les motifs exposés dans la décision critiquée que la Cour reprend à son compte.

Chaque partie succombant partiellement dans ses prétentions, il convient de décider que chacune conservera la charge de ses propres dépens de première instance et d'appel, sans qu'il y ait lieu à indemnité pour autres frais de procès sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS**

La Cour

Réforme partiellement le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail aux torts exclusifs du preneur et quant au montant de la somme due par M. ;

Statuant à nouveau sur ces points,

Prononce la résiliation du bail aux torts partagés des deux parties ;

Condamne, après compensation des créances respectives, M. à payer à M. la somme de 1972,28 € au titre du solde de loyers, charges et indemnités d'occupation ;

Confirme pour le surplus le jugement entrepris, sauf en ce qui concerne les dépens ;

Dit que chaque partie supportera la charge de ses propres dépens de première instance et d'appel ;

Rejette toutes autres demandes des parties.

Le Président et le Greffier ont signé la minute.

Le Greffier

Handwritten signature of the Greffier, consisting of a stylized cursive script that appears to read 'C. Greffier', underlined.

Le Président

Handwritten signature of the Président, consisting of a stylized cursive script that appears to read 'C. J. J. J.', underlined.A handwritten flourish or checkmark-like mark, consisting of a single, sweeping, curved line.