

251242

COUR D'APPEL DE PARIS

6^{ème} Chambre - Section B

ARRÊT DU 14 OCTOBRE 2004

(n° 373 , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **03/13258**

Décision déférée à la Cour : Jugement du 23 Avril 2003 - Tribunal d'Instance de PANTIN -
RG n° 200200549

APPELANT :

Monsieur

demeurant

représenté par la SCP MOREAU JEAN ET ALAIN, avoués à la Cour,
assisté de Maître Béatrice COUSIN, Toque : A 799, Avocat au Barreau de PARIS,

INTIMÉE :

Madame

demeurant

représentée par la SCP DUBOSCQ - PELLERIN, avoués à la Cour,

naw

6

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 1^{er} septembre 2004, en audience publique, devant la Cour composée de :

Monsieur **WEILL**, Président

Madame **MORACCHINI**, Conseiller

Monsieur **SEPTE**, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : Madame **SAGUI**

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement par Monsieur **WEILL**, Président,

- signé par Monsieur **WEILL**, Président et par Madame **SAGUI**, greffier présent lors du prononcé.

Vu l'appel interjeté par Monsieur _____, locataire, d'un jugement prononcé le 23 avril 2003 par le Tribunal d'Instance de PANTIN qui :

- a prononcé, à la date du jugement, la résiliation du bail qu'il avait conclu le 1^{er} juin 1998 avec Madame _____, pour défaut de paiement des loyers,

- a autorisé, à défaut de départ volontaire, son expulsion et celle de tous les occupants de son chef hors du logement situé _____, dans le respect d'un délai de deux mois après signification du commandement de quitter les lieux, ainsi que la séquestration de ses meubles,

- l'a condamné à payer à Madame _____ une indemnité d'occupation mensuelle du montant de 381,12 € à compter du 23 avril 2003 jusqu'à libération effective des lieux,

- l'a condamné au paiement d'une somme de 12 958,08 € correspondant aux loyers de janvier 2000 à mars 2003 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 8 août 2001 sur la somme de 7 241,33 € et de l'assignation pour le surplus,

- lui a accordé 24 mois de délais pour s'acquitter de cette dette, à raison de 24 versements de 539,92 €, devant intervenir entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois, le premier intervenant avant le 5 mai 2003 et a dit qu'à défaut de verser une seule échéance

et après envoi d'un courrier de relance en lettre recommandée avec accusé de réception, la dette deviendrait immédiatement exigible,

-l'a condamné à payer à Madame
une somme de 385 € pour frais hors dépens ;

Vu les conclusions signifiées le 24 juin 2004 par Monsieur _____, locataire
appelant ;

Vu les écritures signifiées le 6 mai 2004 par Madame _____,
bailleresse intimée ;

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction intervenue le 1er juillet 2004 ;

SUR CE, LA COUR

Considérant qu'il est constant que Monsieur _____ s'est abstenu, dans une période comprise entre février 2000 et mars 2003 de régler trente quatre échéances de loyers ; qu'il a ainsi de façon grave, réitérée, durable, failli à l'obligation essentielle du locataire, prévue par l'article 7a de la loi du 6 juillet 1989 ; qu'en conséquence la décision du premier juge qui a prononcé la résiliation du bail conclu entre Madame _____ et Monsieur _____ à la date du 23 avril 2003, ordonné l'expulsion du locataire et de tous occupants de son chef, et qui a condamné Monsieur _____ à payer à Madame _____, la somme de 12 958.08 € au titre de l'arriéré locatif sera confirmée ;

Considérant qu'il résulte des termes d'un rapport établi le 11 juin 2002 par le Technicien du Service Communal d'Hygiène et de la Santé de la Ville de Pantin que les lieux loués par Monsieur _____ se situent dans un immeuble non entretenu depuis des décennies et très dégradé ; que le sous sol et le rez de chaussée - où se situe le logement litigieux - sont étayés ; que les murs de l'appartement sont gorgés d'humidité ; qu'il n'existe aucun moyen de ventilation et de chauffage permanents ; que l'installation sanitaire n'est pas conforme aux normes ;

Considérant que l'immeuble vétuste insalubre, dangereux a été successivement frappé d'un arrêt de péril non imminent en date du 24 novembre 1999 puis d'un arrêté de péril imminent en date du 28 août 2003 intégré dans un protocole visant à résorber l'habitat dit "indigne" ;

Considérant que la bailleresse ne conteste pas sérieusement l'état des lieux loués ; qu'elle se contente de soutenir que le locataire a accepté les lieux en l'état et que les travaux de remise en état concernant l'ensemble des copropriétaires ;

Considérant qu'il résulte des écritures mêmes de la bailleresse ainsi que des documents émanant des autorités administratives, que les lieux loués se sont dégradés depuis la prise d'effet du bail ; que d'autre part, l'état des parties communes a entraîné la détérioration du bien loué et sa quasi inhabitabilité ;

Considérant que l'existence des désordres est avéré ; que les manquements de la bailleresse aux obligations mises à sa charge par les dispositions d'ordre public des articles 6a, b, c de la loi du 6 juillet 1989 sont constants ; que le locataire est bien fondé à réclamer l'allocation de dommages intérêts destinés à indemniser son trouble de jouissance à hauteur de 11 655 € ;

Considérant que l'état de l'immeuble et l'existence d'un arrêté de péril imminent commandent qu'aucune indemnité d'occupation ne soit mise à la charge à Monsieur _____ ;

Considérant qu'aucune considération d'équité ne milite en faveur de l'octroi, de sommes au titre des frais irrépétibles d'appel à l'une quelconque des parties ;

Considérant qu'étant donné le sort réservé à l'appel les dépens seront partagés par moitié entre les parties ;

PAR CES MOTIFS,

La Cour,

Confirme le jugement déféré à l'exception de la disposition par laquelle Monsieur a été condamné à régler une indemnité d'occupation égale à 381.12 € à Madame

Statuant du chef infirmé et en ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à fixation d'une indemnité mensuelle d'occupation,

Condamne Madame à payer à Monsieur la somme de
11 655 € à titre de dommages intérêts ;

Ordonne la compensation entre les créances réciproques des parties,

Rejette toutes autres demandes des parties ;

Fait masse des dépens les partage par moitié entre les parties qui seront recouvrés conformément à l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Le Greffier,



Le Président,

