

336641

grosses délivrées
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

6ème Chambre - Section C

ARRÊT DU 19 JUIN 2007

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 06/01209

Décision déférée à la Cour : Jugement du 14 Décembre 2005 - Tribunal d'Instance de
MEAUX - RG n° 557/05

APPELANT

Monsieur

représenté par la SCP RIBAUT, avoués à la Cour
assisté de Me Maud SILBERBERG, avocat au barreau de MEAUX, plaidant pour la SCP
BAHUCHET ESTIENNE SILBERBERG, avocat

INTIMÉE

représentée par la SCP GERIGNY-FRENEAUX, avoués à la Cour
assistée de Me Christine BALDUCCI-GUERIN, avocat au barreau de MEAUX

COMPOSITION DE LA COUR :

Un rapport a été fait en vertu des dispositions de l'article 785 du Nouveau Code de
Procédure Civile .

L'affaire a été débattue le 19 février 2007, en audience publique, devant la Cour
composée de :

Monsieur Jacques REMOND, Président
Madame Marie KERMINA, Conseiller
Madame Dominique PATTE, Conseiller
qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Madame Annie MONTAGNE

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du nouveau Code de procédure civile.

- signé par Monsieur Jacques REMOND, président et par Madame Marie-France MEGNIEN, greffière auquel le magistrat signataire a remis la minute.

Suivant acte sous seing privé du 1^{er} janvier 2003, la SCI a donné en location à M. un appartement à usage d'habitation sur deux niveaux dans un immeuble situé pour une durée de six ans à compter du 1^{er} janvier 2003, moyennant un loyer mensuel de 680 €. Les parties conviennent que M. a bénéficié d'une gratuité de loyer pendant un an en contrepartie de l'exécution de travaux avec des matériaux fournis par le bailleur, aucune clause en ce sens ne figurant cependant dans le bail.

Par acte d'huissier de justice du 5 novembre 2004, la SCI a fait délivrer à M. un commandement de payer la somme de 3 407,97 € en principal représentant les loyers impayés de janvier à septembre 2004 et une facture d'eau, visant l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 du décret du 31 mai 1990. Les causes du commandement n'ayant pas été réglées dans le délai de deux mois, la SCI a assigné M. le 5 avril 2005 devant le Tribunal d'instance de Meaux aux fins notamment de faire constater la résiliation du bail et obtenir son expulsion ainsi que le paiement de l'arriéré de loyers. M., invoquant l'état d'inhabilité du logement, a conclu au débouté des demandes et sollicité reconventionnellement le remboursement des sommes versées, soit 1 580 € ; il a demandé, à titre subsidiaire, la mise en oeuvre d'une expertise.

Par jugement du 14 décembre 2005 assorti de l'exécution provisoire, ce tribunal a :

- rejeté la prétention de M. tendant à voir reconnaître le caractère inhabitable des lieux loués,
- rejeté en conséquence l'exception d'inexécution alléguée pour justifier du non-paiement des loyers,
- constaté la résiliation du bail conclu entre les parties à compter du 6 janvier 2005,
- fixé l'indemnité d'occupation due de la date de la résiliation jusqu'au départ effectif des lieux au montant des loyers et charges, éventuellement révisés, qui auraient été payés si le bail avait continué,
- condamné M. à payer à la SCI la somme de 9 009,78 € au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 19 octobre 2005, octobre 2005 inclus, outre les indemnités d'occupation dues postérieurement le cas échéant, avec intérêts au taux légal,
- ordonné l'expulsion de M. ainsi que de tous occupants de son chef à défaut de départ volontaire, avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier, sous réserve des dispositions de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991,
- condamné M. à payer à la SCI la somme de 250 € en application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile,
- débouté les parties du surplus de leurs prétentions,

- condamné M. aux dépens comprenant le coût du commandement de payer du 5 novembre 2004, soit 124,01 €.

M. a interjeté appel de ce jugement.

Par arrêt du 10 octobre 2006, cette Cour a ordonné la réouverture des débats, révoqué l'ordonnance de clôture, invité les parties à conclure sur l'absence de clause résolutoire dans le bail du 1^{er} janvier 2003 et ses conséquences et réservé les dépens.

Par conclusions signifiées le 31 janvier 2007, M. demande à la cour d'infirmier le jugement entrepris et, statuant à nouveau, de dire que le logement litigieux n'est pas décent au sens de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et de la loi SRU du 13 décembre 2000, de débouter en conséquence la SCI de l'intégralité de ses prétentions et de la condamner à lui payer la somme de 1 580 € à titre de dommages-intérêts en réparation du défaut de jouissance de la chose louée et celle de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel avec droit de recouvrement direct au profit de la SCP, avoué.

Par conclusions signifiées le 25 janvier 2007, la SCI demande à la Cour, au visa des articles 1184 et 1741 du Code civil, de prononcer la résiliation judiciaire du bail, de condamner M. à lui payer la somme de 19 294,40 € au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 31 janvier 2007, outre les loyers, charges et indemnités d'occupation dus postérieurement et ce jusqu'à complète libération des lieux, de fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant des loyers et charges éventuellement révisés qui auraient été payés si le bail avait continué, de confirmer le jugement entrepris pour le surplus et, y ajoutant, de condamner M. à lui payer la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens d'instance et d'appel, y compris les frais d'expulsion, avec droit de recouvrement direct au profit de la SCP, avoué.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 13 février 2007.

SUR CE, LA COUR

. sur la demande en paiement des loyers

Il résulte du décompte produit par la SCI que M. n'a pas réglé ses loyers à l'issue de la première année de location pendant laquelle les parties étaient verbalement convenues d'une gratuité du loyer moyennant l'exécution par le locataire de travaux, seuls étant enregistrés des versements de la Caisse d'allocations familiales au titre de l'allocation de logement jusqu'en juin 2005 ainsi que deux mandats de M. de 400 et 300 € en mai 2005.

Celui-ci soutient que le défaut de décence du logement, le rendant inhabitable, justifie qu'il soit exonéré de son obligation de paiement des loyers tant que la bailleuse n'aura pas fait exécuter les travaux nécessaires pour le rendre habitable. L'intéressé n'avait cependant formulé aucune réclamation relative à l'état de son logement avant que la SCI ne l'assigne devant le Tribunal d'instance le 5 avril 2005.

La lettre que lui a adressée le 12 avril 2005 le service d'hygiène et sécurité de la ville de Meaux démontre qu'il a alors alerté ce service d'un problème d'insalubrité dans son logement. Par courrier du 16 juin 2005, ce service a informé la SCI que l'agent municipal chargé de l'hygiène et de la salubrité qui s'était rendu sur place à la suite de plaintes de M. avait constaté des nuisances portant atteinte à la salubrité et à la santé des occupants en raison d'infiltrations d'eau apparentes dans l'habitation en provenance de la toiture et l'a invitée à respecter les dispositions de l'article 33 du règlement sanitaire départemental.

Les attestations de mai et novembre 2005 produites par M. [redacted] confirment l'existence d'infiltrations d'eau dans le logement, corroborées par les photographies également versées aux débats. Enfin, un rapport établi le 10 janvier 2006 par le centre de conseil et assistance aux usagers de l'habitat à la demande de M. [redacted] fait notamment état d'infiltrations au niveau supérieur en provenance des solins de cheminée, d'une toiture en mauvais état, de fenêtres totalement inopérantes au niveau inférieur du fait des infiltrations par façade qui ont totalement détérioré les allèges ainsi que de désordres sur les parties communes, notamment l'état de la façade.

Il apparaît, au vu de ces éléments concordants, que le logement ne répondait pas en avril 2005 à certaines caractéristiques du logement décent telle que définies aux points 1 et 2 de l'article 2 décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, ce qui est constitutif d'un trouble de jouissance. Mais il n'en résulte pas pour autant que le logement soit inhabitable, seule circonstance susceptible d'exonérer le locataire de son obligation de paiement des loyers.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté la prétention de M. [redacted] tendant à voir reconnaître le caractère inhabitable des lieux loués et rejeté en conséquence l'exception d'inexécution alléguée pour justifier du non-paiement des loyers.

Selon décompte produit par la SCI [redacted], le montant des loyers dus, mois de janvier 2007 inclus, s'élève à 19 294,40 €, tenant compte du versement de l'allocation de logement par la Caisse d'allocations familiales jusqu'en juin 2005. Cependant, ni le versement de 680 € fait par M. [redacted] au titre du mois de janvier 2003, pour lequel la SCI [redacted] a délivré une quittance et qu'elle reconnaît avoir reçu, ni les deux mandats de M. [redacted] des 3 et 11 mai 2005, d'un montant respectif de 400 et 300 €, soit 700 €, qu'elle indique avoir imputé sur une facture d'eau sans néanmoins produire le justificatif correspondant, ne sont déduits. Dès lors, après déduction de ces sommes, soit 1 380 €, M. [redacted] reste devoir une somme de 17 914,40 € (19 294,40 - 1 380) au paiement de laquelle il sera condamné, le jugement étant infirmé aux fins d'actualisation.

. sur la demande de résiliation du bail et ses conséquences

Le bail ne comportant pas de clause résolutoire, la SCI [redacted] ne maintient pas sa demande de constatation du bail par acquisition de cette clause mais sollicite le prononcé de la résiliation du bail. Le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a constaté la résiliation du bail conclu entre les parties à compter du 6 juin 2005, fixé l'indemnité d'occupation due de la date de résiliation du bail jusqu'au départ effectif des lieux au montant des loyer et charges éventuellement révisés et ordonné l'expulsion de M. [redacted].

Le défaut persistant de paiement des loyers constitue un manquement grave de l'intéressé à ses obligations, que ne saurait justifier l'existence de troubles de jouissance. Il convient dès lors de prononcer la résiliation du bail et d'ordonner l'expulsion de M. [redacted] à compter du présent arrêt, dans les conditions précisées au dispositif ci-après.

L'indemnité d'occupation due à compter du présent arrêt sera fixée au montant du loyer, éventuellement révisé, qui aurait été payé si le bail avait continué, outre les charges, étant précisé que la SCI [redacted] ne demande pas la condamnation de M. [redacted] au paiement de cette indemnité.

. sur la demande en dommages-intérêts pour troubles de jouissance

Ainsi qu'il a été exposé ci-dessus, les infiltrations et défaut d'étanchéité constatés dans le logement à compter d'avril 2005, liés notamment à des fuites en toiture auxquelles la SCI [redacted] n'a pas remédié, sont constitutifs de troubles de jouissance qui seront

réparés par l'allocation d'une somme de 1 500 € à titre de dommages-intérêts. Le jugement sera donc infirmé de ce chef.

. sur l'article 700 du nouveau Code de procédure civile et les dépens

Il n'y a pas lieu en la cause à application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, que ce soit au titre de la première instance ou de l'instance d'appel.

Même si la résiliation du bail par acquisition de la clause résolutoire ne pouvait être constatée et l'expulsion ordonnée par le tribunal, M. était néanmoins redevable d'un arriéré de loyers et charges. Il sera donc condamné aux dépens de première instance. L'intéressé succombant pour l'essentiel en appel, il sera également condamné aux dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

Statuant par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il rejette la prétention de M. tendant à voir reconnaître le caractère inhabitable des lieux loués et rejette en conséquence l'exception d'inexécution alléguée pour justifier du non-paiement des loyers ;

L'infirmé pour le surplus ;

Statuant à nouveau,

Condamne M. à payer à la SCI la somme de 17 914, 40 € (dix-sept mille neuf cent quatorze euros et quarante centimes) à titre de loyers et charges impayés au 31 janvier 2007 ;

Prononce la résiliation du bail conclu le 1^{er} janvier 2003 entre les parties ;

Ordonne l'expulsion de M. et de tous occupants de son chef, des lieux à Meaux dans les conditions des articles 61 et 62 de la loi du 9 juillet 1991, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, si besoin est ;

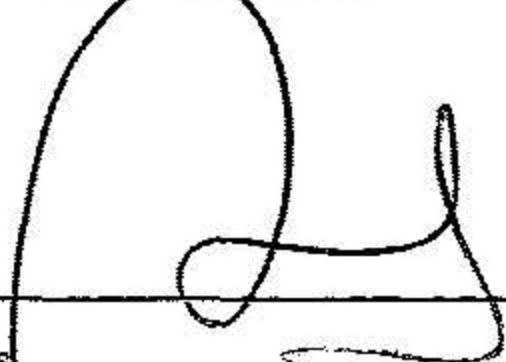
Fixe l'indemnité d'occupation due par M. à compter du présent arrêt et jusqu'à la libération effective des lieux au montant du loyer éventuellement révisé qui aurait été dû si le bail avait continué, outre les charges ;

Condamne la SCI à payer à M. la somme de 1 500 € (mille cinq cents euros) à titre de dommages-intérêts pour troubles de jouissance ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Condamne M. aux dépens de première instance et d'appel avec, pour ces derniers, droit de recouvrement direct au profit de la SCP , avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau Code de procédure civile.

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT

