

Beil - Préjudice d'infam
10-DEC-07

016700059646
S

369340

COUR D'APPEL D'ORLÉANS

CHAMBRE CIVILE

GROSSES + EXPÉDITIONS

Me Jean-Michel DAUDÉ
la SCP DESPLANQUES-DEVAUCHELLES

26/05/2008

ARRÊT du : 26 MAI 2008

N° : *180*

N° RG : 07/01060

**DÉCISION ENTREPRISE : Jugement du Tribunal d'Instance de
ROMORANTIN LANTHENAY en date du 13 Mars 2007**

PARTIES EN CAUSE

APPELANTS

Monsieur

Mademoiselle

Représentés par Maître Jean-Michel DAUDÉ avoué à la Cour
Ayant pour avocat la SELARL SEBAUX-DEREC du barreau de BLOIS

D'UNE PART

INTIMÉS :

Madame

Représentée par la S.C.P. DESPLANQUES-DEVAUCHELLE avoués à la
Cour
Ayant pour avocat la S.C.P. BERTRAND-RADISSON-BROSSAS du
barreau d'ORLÉANS

MM

Monsieur

Défaillant faute de constitution d'avoué

D'AUTRE PART

DÉCLARATION D'APPEL EN DATE DU 25 Avril 2007

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU 3 Mars 2008

COMPOSITION DE LA COUR

Lors des débats, du délibéré :

Monsieur Bernard BUREAU, Président de Chambre,

Madame Marie-Brigitte NOLLET, Conseiller,

Madame Elisabeth HOURS, Conseiller.

Greffier :

Mademoiselle Marie-Christine TURPAULT greffier lors des débats,
Madame Anne-Chantal PELLÉ greffier lors du prononcé.

DÉBATS :

A l'audience publique du **17 MARS 2008**, à laquelle ont été entendus
Madame Elisabeth HOURS, Conseiller, en son rapport et les avocats des
parties en leurs plaidoiries.

ARRÊT :

Prononcé publiquement le **26 MAI 2008** par mise à la disposition des
parties au Greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées
dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de
procédure civile.

Exposé du litige :

Le 13 décembre 2002, Monsieur _____ et son épouse,
Madame _____, ont donné à bail à Monsieur _____
et à Madame _____ une maison d'habitation
à _____ moyennant un loyer mensuel de 534 euros.

(M)

Alléguant de désordres affectant l'immeuble loué, les consorts ont obtenu, par ordonnance de référé en date du 14 juin 1995, une mesure d'expertise confiée à Monsieur GRELET qui a déposé son rapport le 12 janvier 2006.

Ente temps, le 15 mars 2005, Monsieur et Madame ont fait délivrer à leurs locataires un congé pour reprise personnelle de l'immeuble donné à bail.

Le 13 octobre 2005, ils leur ont également fait délivrer un commandement d'avoir à payer les loyers de mai à octobre, soit la somme de 3.204 euros, l'acte visant expressément la clause résolutoire incluse dans le bail.

Ce commandement étant demeuré infructueux, les propriétaires ont assigné leurs locataires, le 15 mars 2006, devant le tribunal d'instance de Romorantin-Lanthenay afin de voir constater la résiliation du bail et ordonner leur expulsion.

Par jugement en date du 30 août 2007, le tribunal a constaté la résiliation de plein droit du bail conclu entre les parties, dit que Monsieur et Mademoiselle sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble appartenant aux époux , ordonné leur expulsion et condamné les locataires à verser aux demandeurs la somme de 8.811 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation dus jusqu'en octobre 2006, précisant qu'à compter de cette dernière date et jusqu'à libération des lieux loués, Monsieur et Madame devront, en vertu des dispositions contractuelles, verser une indemnité d'occupation égale au double du montant des loyers.

Monsieur et Madame ont quant à eux été condamnés par cette même décision à payer aux défendeurs la somme de 4.806 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance.

Monsieur et Mademoiselle ont interjeté appel de ce jugement par déclaration en date du 25 avril 2007.

Les dernières écritures des parties, prises en compte par la cour au titre de l'article 954 du Code de procédure civile, ont été déposées :

- le 28 février 2008 pour Monsieur et Madame

- le 13 février 2008 pour Madame

Monsieur n'a pas constitué avoué.

Les appelants, qui poursuivent l'infirmité du jugement déféré, soutiennent qu'ils ont procédé au paiement de leurs loyers au moyen d'envoi de plusieurs chèques égarés par les services postaux. Ils affirment qu'il résulte du rapport d'expertise que le logement donné à bail n'était pas décent et réclament condamnation des intimés à leur verser 9.612 euros de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance, outre 1.672,89 euros au titre des travaux qu'ils ont eux-mêmes fait effectuer dans l'immeuble et 925,56 euros au titre de la taxe d'assainissement qu'ils ont réglée. Ils reconnaissent que le bail est arrivé à expiration le 14 décembre 2005 en raison du congé pour reprise qui leur a été délivré, mais demandent



que l'indemnité d'occupation due à compter de cette date ne soit fixée qu'à 267 euros mensuels. Ils réclament en outre condamnation des appelants à leur verser 2.500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Les intimés concluent quant à eux à la confirmation de la décision entreprise et à la condamnation des appelants à leur verser 3.000 euros au titre des frais irrépétibles.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR,

Attendu que Madame _____, verse aux débats l'acte liquidatif aux termes duquel elle s'est vue, après divorce, attribuer l'immeuble ayant été donné à bail aux consorts _____ ;

Attendu que le contrat de bail conclu entre les parties reprenait les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit que le bail est résilié de plein droit deux mois après un commandement de payer resté infructueux ;

Que, cependant, les appelants soutiennent que le commandement de payer qui leur a été délivré le 13 octobre 2005 n'a pu produire ses effets au motif que, dès le 24 novembre 2005, leur conseil a fait observer aux époux _____, que les loyers de mai à octobre 2005 inclus avaient bien fait l'objet de règlements par chèques non encaissés, puisque égarés par les services postaux ; qu'ils soulignent qu'après désistement des bailleurs du paiement de ces six chèques, il leur a été adressé, le 21 avril 2006, la somme de 4.272 euros ;

Mais attendu que les locataires ne justifient nullement de ce que les chèques qu'ils affirment avoir adressés à leurs propriétaires aient été égarés par les services postaux ;

Qu'il est difficile de se convaincre que les consorts _____, après avoir constaté qu'un premier chèque n'avait pas été encaissé, et malgré demandes de régularisations amiables reçues de leurs bailleurs les 11 juillet et 19 septembre 2005, ont envoyé 5 autres loyers par la même voie postale, sans prendre la précaution d'un envoi avec demande d'avis de réception et sans répondre aux courriers de rappel de leurs propriétaires ;

Que, bien que ces derniers aient, dès décembre 2005, fait connaître par écrit qu'ils renonçaient au paiement des six chèques que leurs locataires affirmaient leur avoir adressés, ils n'ont reçu paiement de l'arriéré des loyers que le 21 avril 2006 ;

Qu'un tel paiement, postérieur de plus de six mois à la délivrance du commandement, n'a pu interrompre les effets de celui-ci ;

Attendu en outre que les appelants, ensuite de ce paiement, n'ont versé qu'une somme mensuelle, qualifiée par eux-mêmes d'indemnité d'occupation, et unilatéralement fixée à 267 euros, soit la moitié du montant du loyer ;

M

Que les consorts étaient assistés d'un conseil depuis novembre 2005 et avaient eux-mêmes engagé une procédure tendant à obtenir des dommages et intérêts en réparation de leur trouble de jouissance ; qu'ils n'ont cependant pas jugé utile de solliciter judiciairement la réduction ou la consignation du montant de l'indemnité d'occupation, alors qu'ils ne pouvaient ignorer qu'en ne réglant ni les arriérés, ni le loyer courant, ni le montant contractuellement convenu de l'indemnité d'occupation, ils ne respectaient pas les obligations auxquelles ils avaient librement consenti ;

Que c'est donc en faisant une exacte appréciation des faits qui lui étaient soumis et des droits respectifs des parties que le jugement déféré a constaté la résiliation de plein droit du bail et a ordonné l'expulsion des locataires ;

Attendu qu'aujourd'hui encore, ces derniers se maintiennent dans les lieux alors qu'ils reconnaissent expressément, dans leurs écritures, que le bail est résilié au moins depuis le 16 décembre 2005, date de la reprise mentionnée dans le congé qui leur a été délivré parallèlement à la procédure en résiliation pour non paiement ;

Qu'ils continuent à ne verser qu'une indemnité d'occupation d'un montant égal à la moitié du loyer alors que le premier juge leur avait expressément rappelé les dispositions du contrat qu'ils ont signé, lesquelles prévoient que l'indemnité d'occupation sera fixée, à compter de la date de la constatation de résiliation du bail, au double du montant du loyer contractuel ;

Que c'est donc en faisant preuve d'une certaine impudence que les appelants, qui reconnaissent être occupants sans droit ni titre mais se maintiennent dans les lieux au mépris de toutes les dispositions législatives et contractuelles qui leur sont applicables, demandent à nouveau à cette cour de fixer l'indemnité d'occupation à 267 euros mensuels, quart du montant contractuellement convenu ;

Que la décision entreprise sera donc confirmée en ce qu'elle a condamné les appelants à verser une indemnité d'occupation égale au double du montant du loyer à compter de la date de constatation de la résiliation du bail ;

Qu'il n'y a pas lieu de donner acte aux consorts de leurs réserves sur le caractère frauduleux du congé pour reprendre qui leur a été délivré, la résiliation du bail étant uniquement constatée en raison de leur manquement à leurs obligations contractuelles ;

Attendu qu'aux termes de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé ;

W

Attendu que l'expert a relevé que l'évacuation des toilettes rend nécessaire de tirer deux chasses d'eau à la fois ; qu'il a également constaté que le mur extérieur de la façade avant est humide en partie basse ; que les garde-au-corps du pallier et de la fenêtre de la chambre d'enfant ne sont pas assez hauts pour empêcher tout accident ; que la ventilation de la salle de bains et des placards de la chambre n'est pas conforme aux normes ; qu'il manque des arrêtoirs de volets ce qui permet des effractions plus faciles et que la toiture du garage n'est pas étanche ;

Qu'il en a conclu que logement ne correspond pas aux caractéristiques de décence fixées par le décret du 30 janvier 2002 ;

Qu'il a cependant précisé que la plupart des désordres affectant l'immeuble étaient apparents lors de la visite des lieux par les locataires et a indiqué que ceux-ci n'ont eu à subir qu'un manque de confort quotidien lié aux désordres sus-mentionnés mais non une privation de jouissance ;

Attendu que les conclusions de l'expert sont confortées par le maintien opiniâtre et abusif des appelants dans le logement depuis deux ans et demi, cet entêtement démontrant que l'inconfort quotidien qu'ils subissent est léger ;

Que Madame ne contestant pas que le préjudice d'inconfort doive être réparé par l'octroi de la somme de 4.806 euros allouée à titre de dommages et intérêts par le premier juge, il convient de confirmer ce chef de décision qui répare amplement et très complètement le dommage subi ;

Que la demande des appelants tendant à se voir allouer une somme de 9.612 euros à titre de dommages et intérêts sera rejetée ;

Attendu que les consorts sollicitent en outre remboursement, par les époux , de diverses factures et produisent notamment une facture de travaux sur toiture s'élevant à 1.101,45 euros ;

Qu'il est cependant certain que l'intégralité des factures versées aux débats concernent des travaux qui n'ont pas été autorisés par les bailleurs mais ont été unilatéralement décidés par les locataires sans que leur nécessité n'ait auparavant été constatée par huissier ou expertise, et sans que leur efficacité ne soit plus démontrée ;

Que le chef de décision ayant rejeté la demande de remboursement sera donc confirmé ;

Attendu que, contrairement à ce que soutiennent les locataires à l'appui de leur demande de remboursement de la taxe d'assainissement, l'expertise n'établit pas que l'immeuble donné à bail n'est pas relié au tout à égout, l'expert ayant au contraire relevé qu'il est possible que les désordres constatés proviennent d'un défaut de conception du réseau des canalisations de l'immeuble ou d'un mauvais raccordement au réseau d'assainissement ;

M

Que la demande tendant au remboursement de la taxe d'assainissement n'apparaît pas suffisamment fondée et sera rejetée ;

Attendu qu'il convient de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

CONFIRME la décision entreprise,

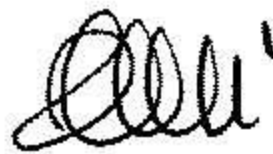
Y AJOUTANT,

CONDAMNE solidairement Monsieur et
Madame à payer à Madame
la somme de 3.000 euros au titre des dispositions de
l'article 700 du Code de procédure civile,

CONDAMNE solidairement Monsieur et
Madame aux dépens d'appel,

ACCORDE à la SCP DESPLANQUES-DEVAUCHELLE,
avoué, le bénéfice des dispositions de l'article 699 du Code de procédure
civile.

Arrêt signé par Monsieur Bernard BUREAU, Président et
Madame Anne-Chantal PELLÉ greffier, auquel la minute de la décision a
été remise par le magistrat signataire.



LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT