

**COUR D'APPEL  
DE RIOM  
PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE**

**Du 17 décembre 2009**

Arrêt n° -BG/SP/MO-

Dossier n° : 09/00022

Jugement Au fond, origine Tribunal d'Instance de MAURIAC, décision attaquée en date du 16 Décembre 2008, enregistrée sous le n° 11-2007/66

**Arrêt rendu le JEUDI DIX SEPT DECEMBRE DEUX MILLE NEUF**

**COMPOSITION DE LA COUR lors des débats et du délibéré :**

M. Gérard BAUDRON, Président

M. Claude BILLY, Conseiller

M. Bruno GAUTIER, Conseiller

**En présence de :**

Mme Sylviane PHILIPPE, Greffier lors de l'appel des causes et du prononcé

**ENTRE :**

**M.**

représenté par Me Sébastien RAHON, avoué à la Cour  
assisté de Me J.A. MOINS de la SCP MOINS, avocats au barreau d'AURILLAC

**APPELANT**

**ET :**

**Mme**

représentée par la SCP J-P & A. LECOCQ, avoués à la Cour  
assistée de Me Nathalie TREINS, avocat au barreau d'AURILLAC  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro  
par le bureau d'aide juridictionnelle de RIOM)

accordée

**INTIMEE**

Après avoir entendu à l'audience publique du 26 novembre 2009 les représentants des parties, avisés préalablement de la composition de la Cour, celle-ci a mis l'affaire en délibéré pour la décision être rendue à l'audience publique de ce jour, indiquée par le Président, à laquelle a été lu le dispositif de l'arrêt dont la teneur suit, en application de l'article 452 du code de procédure civile :

Vu le jugement rendu le 16 décembre 2008 par le Tribunal d'Instance de Mauriac ;

Vu les conclusions d'appel signifiées par M. , le 10 novembre 2009 ;

Vu les conclusions signifiées par Mme \_\_\_\_\_, le 15 juin 2009 ;

### LA COUR

Attendu que, par acte du 26 juillet 2007, Mme \_\_\_\_\_, locataire d'un immeuble situé à \_\_\_\_\_, commune de CHAMPAGNAC, a assigné son propriétaire, M. \_\_\_\_\_, aux fins d'obtenir sa condamnation à réaliser un certain nombre de travaux dans le logement loué ; qu'après le dépôt du rapport d'une expertise ordonnée par jugement avant dire droit du 18 janvier 2008, elle a sollicité la condamnation du défendeur à réaliser des travaux de mise aux normes ainsi que 8.000 € de dommages-intérêts, au titre du trouble de jouissance ; que Mme \_\_\_\_\_ ayant quitté les lieux, le tribunal a déclaré irrecevable, pour défaut d'intérêt à agir, sa demande de réalisation de travaux sous astreinte ; qu'après analyse minutieuse des divers troubles invoqués, il a retenu la présence d'une fosse septique déficiente, du début de la location jusqu'à la fin de l'année 2006, l'absence de ventilation dans la cuisine, la salle de bains et les toilettes et enfin la défectuosité des installations d'évacuation des eaux usées dans la cuisine, portant condamnation à hauteur de 2.500 € de dommages-intérêts outre 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu que M. \_\_\_\_\_ soutient qu'il a toujours assuré ses obligations d'entretien des lieux loués, dès qu'il a eu connaissance des difficultés que pouvait rencontrer sa locataire mais que cette dernière s'est autorisée à procéder à divers aménagements dangereux (insert non conforme) ou de nature à causer des dégâts, ne remplissant en aucune façon ses obligations d'entretien locatif, agissements fautifs qui sont à l'origine réelle du désordre invoqué ; qu'il souligne que la condamnation prononcée contre lui représente plus de trois années de loyers ; qu'il relève que, même indemnisée par sa compagnie d'assurances pour procéder à la réfection du revêtement de sol de la cuisine, Mme \_\_\_\_\_ s'est abstenue de tous travaux ; qu'il sollicite son exonération entière et réclame 2.000 € de dommages-intérêts pour procédure abusive ainsi que 1.500 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu que Mme \_\_\_\_\_ soutient qu'après son entrée dans les lieux, elle a constaté divers désordres, signalés à son propriétaire sans le moindre effet, ayant même été contrainte de saisir la direction des services sanitaires pour le problème d'écoulement et d'évacuation des eaux usées ; qu'elle rappelle que tout propriétaire doit délivrer un logement décent et que le rapport d'expertise a objectivé divers désordres graves et rendant le logement insalubre ; que, par réformation, elle sollicite 8.000 € en réparation de son préjudice ;

Attendu que l'expert a relevé que l'intérieur de la maison ne dénotait pas une négligence significative dans son nettoyage et son entretien, que l'installation de chauffage était anormale et dangereuse, que le dispositif d'évacuation des eaux usées était anormal, aberrant et générateur d'une insalubrité importante et manifeste pour les occupants du logement litigieux et que l'absence de ventilation des pièces humides allait également dans le sens de cette insalubrité ; que, s'il n'a pas relevé de dysfonctionnements de la fosse septique installée en 2006, il est acquis que de septembre 2002 à 2006, Mme \_\_\_\_\_ a vécu avec une installation d'assainissement déficiente, avec toutes conséquences, olfactives, notamment ; qu'elle produit des courriers recommandés attestant de ses doléances inutiles depuis plusieurs années ; que l'expert a expressément énoncé que si ses propres constatations dataient de l'année 2008, il n'y avait aucune raison pour que l'immeuble ait été différent, en 2002, de ce qu'il a pu observer lors de son expertise ; que le premier juge a justement retenu, au vu de ces éléments, un manquement de M. \_\_\_\_\_ à délivrer un logement décent ; qu'au vu du dossier, on peut seulement reprocher à Mme \_\_\_\_\_ d'avoir installé un insert sans autorisation, insert considéré

par l'expert d'un usage dangereux mais vraisemblablement utilisé pour pallier un chauffage insuffisant et coûteux, faute d'isolation ; que le trouble de jouissance est à mettre en rapport avec la modestie du loyer mensuel, à savoir 67,85 € en 2008 ; qu'il apparaît à la Cour qu'en le chiffrant à 2.500 €, le premier juge a procédé à une appréciation pertinente qu'il convient de confirmer ; qu'il sera cependant retenu que Mme [redacted] a perçu, à la suite d'un sinistre de dégâts des eaux consécutif au refoulement de la fosse septique par évier, lavabos et regards à usage de l'assuré, une somme de 1.566 € TTC correspondant à un forfait nettoyage, un décapage et cirage de ses meubles, à deux tapis en laine et à deux rideaux en tissu mais surtout à un revêtement de sol type lino dans la cuisine pour 1.000 € environ ; que cette somme, n'ayant pas été remployée dans son usage, doit revenir au propriétaire ; que Mme [redacted] bénéficiant de l'aide judiciaire totale, l'équité ne commande pas de faire application en sa faveur des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

**PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement et contradictoirement,

Confirme en tout point la décision déférée ;

Ajoutant,

Condamne Mme [redacted] à reverser à M. [redacted] une somme de 1.000 € correspondant à l'indemnité d'assurance pour le revêtement de sol de la cuisine ;

Ordonne la compensation en tant que de besoin ;

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. [redacted] aux dépens d'appel, lesquels seront recouvrés conformément aux règles applicables en matière d'aide juridictionnelle.

Le présent arrêt a été signé par M. BAUDRON, Président et par Mme PHILIPPE, greffier lors du prononcé.

Le greffier



le président

