

Cour d'appel  
Toulouse  
Chambre 3, section 1  
23 Novembre 2010  
N° 490, 09/03312  
Madame X  
Mons  
Classement : Inédit  
Contentieux Judiciaire

.

23/11/2010

ARRÊT N° 490

N° RG: 09/03312

BL/AY

Décision déferée du 24 Avril 2009 - Tribunal d'Instance de FOIX ( 1108000137)

Mme X

représentée par la SCP BOYER LESCAT MERLE

C/

Y

représenté par la SCP DESSART-SOREL-DESSART

CONFIRMATION PARTIELLE

Grosse délivrée

le

à

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

\*\*\*

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

3eme Chambre Section 1

\*\*\*

ARRÊT DU VINGT TROIS NOVEMBRE DEUX MILLE DIX

\*\*\*

APPELANTE

Madame X

représentée par la SCP BOYER LESCAT MERLE, avoués à la Cour

assistée de Me Emmanuelle PLAIS, avocat au barreau de FOIX

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro ... accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

INTIME

Monsieur Y

représenté par la SCP DESSART-SOREL-DESSART, avoués à la Cour

assisté de Me PECHIN SEGUY TRESPEUCH, avocat au barreau de FOIX

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 786 et 910 du nouveau Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 28 Septembre 2010, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant B. LAGRIFFOUL, Président, chargé du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de

B. LAGRIFFOUL, président

M. MOULIS, conseiller

M.O. POQUE, conseiller

Greffier, lors des débats : E. RICAUT

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties

- signé par B. LAGRIFFOUL, président, et par E. RICAUT, greffier de chambre

## FAITS ET PROCÉDURE

M Y a donné à bail à Mme X une maison située à MONTFERRIER selon contrat du 11 mars 2002.

Se prévalant de loyers impayés, le bailleur a fait assigner la locataire en résiliation du bail devant le tribunal d'instance de FOIX par acte d'huissier du 29 septembre 2008.

Parallèlement, se plaignant de la délivrance par le bailleur d'un logement non décent, Mme X a fait assigner M Y devant la même juridiction, par acte d'huissier du 18 novembre 2008, en exécution sous astreinte de travaux de mise en conformité du logement loué et en paiement de dommages et intérêts.

Par jugement du 24 avril 2009, le tribunal d'instance de FOIX a :

- ordonné la jonction des deux instances,
- débouté M Y de sa demande de résiliation du bail,
- condamné M Y à faire réaliser les travaux préconisés par la DDASS, à l'exception de ceux relatifs au chauffage, sans astreinte,
- suspendu l'obligation de paiement des loyers à compter du 18 novembre 2008 et jusqu'à complète réalisation de ces travaux,
- réduit à 200 euro le loyer mensuel à compter de février 2008 jusqu'au 18 novembre 2008,
- dit que dès la réalisation de ces travaux, la locataire sera tenue à nouveau au paiement du loyer contractuel,
- condamné Mme X à payer à M Y la somme de 2.892,61 euro au titre de l'arriéré de loyer au 18 novembre 2008,
- condamné M Y à verser à Mme X la somme de 1.500euro à titre de dommages et intérêts,
- ordonné la compensation de ces deux dettes,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- ordonné l'exécution provisoire.

Par jugement rectificatif du 12 juin 2009, le tribunal d'instance de FOIX a rectifié la [décision du 24 avril 2009](#) quant à l'identité de M Y, prénommé Jean-Claude et non Claude.

Mme X a interjeté appel de ces deux jugements par déclaration du 30 juin 2009 .

Mme X a déposé ses dernières conclusions le 3 septembre 2010.

Elle demande :

- la confirmation du jugement en ce qu'il a débouté M Y de sa demande d'expulsion, condamné M Y à faire réaliser les travaux préconisés par la DDASS et suspendu l'obligation de paiement des loyers du 18 novembre 2008 jusqu'à complète réalisation des travaux,

- l'infirmité du jugement,

- la réduction à 200 euro du montant du loyer du 1er juin 2002 au 18 novembre 2008,

- la condamnation de M Y à lui verser la somme de 16.402 euro à titre de dommages et intérêts.

L'appelante expose que :

- le bailleur a manqué à son obligation de délivrer un logement décent,

- M Y n'a fait aucun travaux à ce jour malgré mise en demeure du Préfet,

- le commandement de payer a été délivré à une date où la locataire ne pouvait bénéficier du FSL,

- la mauvaise foi du bailleur autorise la locataire à suspendre le paiement des loyers dans la mesure où l'utilisation normale des lieux loués est impossible,

- l'état des lieux d'entrée ne correspond pas à la réalité du logement qui n'est toujours pas alimenté en eau potable,

- le logement ne répond pas aux normes de décence depuis l'origine du bail.

M Y a déposé ses dernières conclusions le 17 février 2010. Il demande :

- la réformation du jugement entrepris,

- la constatation de la résiliation du bail au 3 septembre 2008 et l'expulsion de la locataire,

- la condamnation de Mme X à lui payer la somme de 2.520,92 euro au titre des loyers impayés au 3 septembre 2008,

- la fixation de l'indemnité d'occupation à compter du 3 septembre 2008 et jusqu'à la date effective du départ de la locataire à la somme de 520 euro par mois,

- le débouté de Mme X de ses demandes,

- la condamnation de Mme X au paiement de la somme de 1.000 euro en application de l'[article 700 du code de procédure civile](#).

L'intimé fait valoir que :

- la clause résolutoire a joué en vertu de l'[article 24 de la loi du 6 juillet 1989](#) et le juge ne pouvait qu'accorder des délais de paiement,

- la question des travaux est sans objet en raison du jeu de la clause résolutoire,
- le logement était en bon état à l'entrée de la locataire et il a subi des dégradations du fait de sa famille,
- le bailleur a été empêché par la locataire de venir faire des travaux,
- la maison est alimentée par une source,
- aucune anomalie n'a jamais été révélée quant à la qualité de l'eau,
- la locataire ne s'était jamais plainte du manquement du bailleur à ses obligations d'entretien avant l'assignation du 27 octobre 2008.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 13 septembre 2010.

SUR CE,

Sur la recevabilité des pièces versées aux débats après l'ordonnance de clôture :

Les pièces communiquées par les parties, selon bordereaux respectifs des 23 et 27 septembre 2010, doivent être déclarées irrecevables comme étant postérieures à l'ordonnance de clôture du 13 septembre 2010, conformément à l' [article 783 du code de procédure civile](#) .

Sur la résiliation du bail :

M Y a fait délivrer le 3 juillet 2008 à Mme X un commandement de payer visant la clause résolutoire, pour la somme de 3.484,26 euro au titre des loyers impayés, qui est resté infructueux au bout de deux mois.

Mme X ne peut se prévaloir de la mauvaise foi du bailleur au motif de la date de délivrance du commandement alors qu'elle est restée taisante pendant deux mois, délai qui excède notablement la durée des congés légaux.

Il n'y a pas lieu en outre d'ordonner la suspension du jeu de la clause résolutoire. En effet, Mme X n'avait pas sollicité l'autorisation judiciaire de surseoir au paiement des loyers jusqu'à la mise en conformité du logement loué et elle n'a engagé son action aux fins d'exécution des travaux de raccordement en eau potable et de remise aux normes devant le tribunal d'instance que deux mois après l'assignation en constatation de la résiliation de bail engagée à son encontre par M Y alors que les effets du commandement étaient acquis.

La clause résolutoire du bail a donc joué et le bail s'est trouvé résilié de plein droit le 3 septembre 2008.

Sur l'expulsion :

Mme X étant devenue occupante sans droit ni titre depuis le 3 septembre 2008, il convient d'ordonner son expulsion des lieux loués.

Sur la demande de paiement des loyers :

Mme X, qui est redevable de la somme de 2.520,92 euro au 3 septembre 2008, doit être condamnée au paiement de cette somme.

Sur l'indemnité d'occupation :

Compte tenu de l'absence de conformité du logement aux normes de décence, l'indemnité d'occupation mensuelle doit être fixée à la somme de 320 euro et Mme X sera donc condamnée au paiement de cette somme à compter du 1er octobre 2008 jusqu'à la libération effective des lieux.

Sur la demande reconventionnelle :

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 risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le rapport et avis du technicien sanitaire de la DDASS de l'ARIEGE, en date du 25 mars 2008, fait ressortir diverses causes d'insalubrité :

- réseau potable inexistant,
- absence d'étanchéité de la toiture,
- absence de dispositif de chauffage adapté et risque d'intoxication au CO,
- absence de dispositif d'aération réglementaire,
- dispositif d'assainissement autonome non conforme,
- présence de conduits de fumées non réglementaires,
- absence d'étanchéité des menuiseries (porte).

L'état des lieux d'entrée, signé par Mme X le 17 juin 2002, fait ressortir que la toiture était en bon état, que le grenier était recouvert de laine de verre sur toute sa surface et que le chauffage était assuré par un poêle Gaudin avec tuyau. Dans ces conditions, les dégradations constatées par la DDAS sont postérieures à l'entrée dans les lieux de la locataire et ne peuvent être imputées au bailleur.

En revanche, l'absence d'alimentation en eau potable caractérise l'insalubrité du logement alors même que l'analyse de l'eau fournie par la source, qui a été pratiquée par la DDASS le 19 mai 2008, a révélé qu'elle n'était pas conforme aux limites de qualité pour les paramètres mesurés et constituait un risque pour la santé des personnes.

Ce manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent justifie la demande indemnitaire de Mme X depuis son entrée dans les lieux loués, à défaut pour le bailleur de démontrer que l'alimentation en eau potable était conforme aux caractéristiques définies par le [décret du 30 janvier 2002](#), l'attestation du précédent locataire, M Z, aux termes

de laquelle ce témoin déclare que sa famille a consommé l'eau de la source pendant 4 ans étant insuffisamment probante au regard des constatations circonstanciées de la DDASS.

M Y sera donc condamné au paiement de la somme de 10.000 euro à titre de dommages et intérêts au profit de Mme X en réparation de son préjudice subi pendant la période du 1er juin 2002 au 3 septembre 2008, date de la résiliation du bail, l'appelante étant déboutée du surplus de sa demande alors qu'elle est occupante sans droit ni titre depuis cette dernière date.

Enfin, Mme X, qui est devenue occupante sans droit ni titre, n'est pas fondée à demander la condamnation de M Y en exécution des travaux de mise en conformité du logement loué et elle sera déboutée de ce chef.

Sur la demande de compensation :

La créance de M Y, au titre des loyers et de l'indemnité d'occupation, sera compensée avec la créance indemnitaire de Mme X.

Les parties, qui succombent partiellement dans leurs prétentions respectives, supporteront chacune la charge de leurs propres dépens de première instance et d'appel, en vertu de l'[article 696 du code de procédure civile](#).

PAR CES MOTIFS,

La cour

Déclare irrecevables les pièces objet des bordereaux de communication de Mme X et de M Y, notifiés respectivement les 23 et 27 septembre 2010.

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné Mme X à payer à M Y la somme de 2.892,61 euro au titre de l'arriéré de loyer, sauf à arrêter celui-ci au 3 septembre 2008 au lieu du 18 novembre 2008, et en ce qu'il a ordonné la compensation des créances.

Infirmes le jugement en ses autres dispositions.

Statuant à nouveau :

Constata la résiliation du bail au 3 septembre 2008.

Rejette la demande de suspension du jeu de la clause résolutoire.

Autorise l'expulsion de Mme X et de tout occupant de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique.

Condamne Mme X, à payer à M Y la somme mensuelle de 320 euro à titre d'indemnité d'occupation à compter du 1er octobre 2008 et jusqu'à la libération effective des lieux.

Condamne M Y à payer à Mme X, la somme de 10.000 euro à titre de dommages et intérêts.

Déboute Mme X de sa demande d'exécution de travaux.

Rejette les demandes des parties en application de l' [article 700 du code de procédure civile](#) .

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

LE GREFFIER LE PRESIDENT

E. RICAUT B. LAGRIFFOUL