

Cour d'appel
Versailles
Chambre 14
10 Novembre 2010
N° 10/00859
Mademoiselle X
S.A.R.L.
Classement : Inédit
Contentieux Judiciaire

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 51A

14ème chambre

ARRET N°

contradictoire

DU 10 NOVEMBRE 2010

R.G. N° 10/00859

AFFAIRE :

X

C/

S.A.R.L.

Décision déferée à la cour : Ordonnance rendue le 25 Novembre 2009 par le Tribunal
d'Instance de PUTEAUX

N° Chambre :

N° Section :

N° RG : 12/09/0157

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

SCP FIEVET-LAFON

SCP JULLIEN, LECHARNY, ROL ET FERTIER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE DIX NOVEMBRE DEUX MILLE DIX,

La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Mademoiselle X

[...]

de nationalité Française

représentée par la SCP FIEVET-LAFON - N° du dossier

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

APPELANTE

S.A.R.L.

représentée par la SCP JULLIEN, LECHARNY, ROL ET FERTIER - N° du dossier

assistée de Me Marie-Odile COTEL (avocat au barreau de Paris)

INTIMEE

Composition de la cour :

En application des dispositions de l' article 786 du code de procédure civile , l'affaire a été débattue à l'audience publique du 06 Octobre 2010 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Ingrid ANDRICH, conseiller chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Monsieur Jean-François FEDOU, président,

Madame Ingrid ANDRICH, conseiller,

Monsieur Philippe BOIFFIN, conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Marie-Pierre LOMELLINI,

FAITS ET PROCEDURE,

Par acte sous seing privé du 1er août 1997, Monsieur GARREAU a donné en location à Mademoiselle X un appartement de deux pièces situé [...].

Le 13 novembre 2007, la SCI nouvellement dénommée SARL est devenue propriétaire de l'appartement.

Le 13 octobre 2008, la société Y a délivré à sa locataire un commandement de payer la somme de 2 955,10 euro, puis a saisi le juge des référés du tribunal d'instance de Puteaux de demandes tendant au constat de la résiliation du bail par acquisition du bénéfice de la clause résolutoire, à la condamnation au paiement de provisions et au prononcé de l'expulsion.

Par ordonnance de référé du 25 novembre 2009, le tribunal d'instance de Puteaux a :

- constaté l'acquisition du bénéfice de la clause résolutoire à compter du 3 décembre 2008
- condamné Mademoiselle X à payer à la société Y, la somme provisionnelle de 3 745,40 euro au titre des loyers, des charges et indemnités d'occupation impayés au 3 décembre 2008 inclus et celle de 299 euro au titre de l'évacuation des déchets restés dans l'appartement,
- fixé l'indemnité mensuelle d'occupation due à une somme égale au montant du loyer majoré des charges,
- condamné Mademoiselle X à payer à la société Y, à titre provisionnel l'indemnité mensuelle d'occupation précitée jusqu'à libération effective des lieux, soit le 7 mai 2009,
- condamné Mademoiselle X à verser à la société Y la somme de 300 euro en application de l'article 700 du code de procédure civile .

Mademoiselle X a interjeté appel de la décision.

Elle expose que l'appartement loué était inhabitable et insalubre depuis le mois de février 2007, date à laquelle l'humidité persistante s'est aggravée, que s'y sont ajoutés la présence récurrente de rats, des problèmes de surconsommation de gaz et de dangerosité de l'installation qui l'ont contrainte à faire fermer le gaz le 7 mai 2007. Elle soutient que le bailleur n'a pas respecté son obligation d'entretien, que les travaux réalisés en juillet 2008 ont été bâclés et qu'elle est donc fondée à invoquer une exception d'inexécution.

Elle ajoute qu'elle a réglé les loyers des mois de janvier et février 2008, que si l'état des lieux

n'a été effectué que le 6 août 2009, elle avait été contrainte de les délaisser dès le 7 mai 2009.

Sollicitant l'infirmer de la décision entreprise, elle demande à la cour d'appel de :

- débouter la société Y de sa demande de paiement d'arriéré locatif, de toute somme résultant du contrat de bail du 1er août 1997,
- débouter la société Y de l'ensemble de ses demandes,
- à titre subsidiaire, elle sollicite que les sommes qu'elle a réglées soit déduites de la provision fixée et que les plus larges délais lui soient octroyés en application de l' article 1224-1 du code civil ,
- condamner la société Y à lui verser la somme de 3 000 euro sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile.

La SCI Y oppose que Madame X qui n'habitait pas les lieux, ne les a pas entretenus normalement et s'est opposée en ne donnant pas suite aux demandes d'accès adressées en décembre 2007 puis le 10 janvier 2008, à la réalisation des travaux indispensables notamment de dératisation, de dépose du gaz et de mise en place d'une installation électrique (convecteur et chauffe eau) qui n'ont pu être réalisés qu'en juillet 2008 soit plus de sept mois après le premier courrier adressé à la locataire l'informant de la volonté de la bailleuse de procéder aux travaux.

Elle demande à la cour d'appel de :

- confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a constaté l'acquisition de la clause résolutoire, et condamné Madame X à lui verser une provision de 3 745,40 euro au titre des loyers, des charges et indemnités d'occupation impayés au 3 décembre 2008 inclus et celle de 299 euro au titre de l'évacuation des déchets restés dans l'appartement,
- infirmer l'ordonnance en ce qu'elle a fixé la libération effective des lieux au 7 mai 2009 et fixé l'indemnité d'occupation à devoir sur la période du 3 décembre 2008 au 7 mai 2009,
- et statuant à nouveau, juger que la libération effective est intervenue le 6 août 2009,
- condamner Madame X à lui verser une indemnité mensuelle d'occupation équivalente au montant d'un loyer sur la période du 3 décembre 2008 au 6 août 2009, soit la somme de 3 144 euro,
- prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- condamner Madame X à lui verser la somme de 3 000 euro à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- condamner Madame X à lui verser la somme de 3 000 euro au titre de l' article 700 du code de procédure civile.

MOTIFS DE L'ARRÊT,

Considérant que si le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement décent, en bon état d'usage et de réparation, doté des équipements requis en bon état de fonctionnement, de lui en assurer la jouissance paisible, le preneur a pour obligation principale de payer le loyer ;

Considérant que la locataire oppose l'exception d'inexécution par le bailleur de ses obligations de délivrance, soutenant que l'appartement était inhabitable depuis le mois de février 2007 ;

Que si la société Y ne justifie pas que l'appartement loué ait été l'objet de quelconques travaux à l'initiative du bailleur durant les dix années précédant son achat, Mademoiselle X ne produit aucun justificatif d'une quelconque alerte ou réclamation adressée au précédent propriétaire ou à la société PATRIGEST avant l'intervention des services de la mairie d'Orléans qui ont dressé un constat d'insalubrité en février 2008 ;

Que la locataire ne peut être admise à opposer l'exception d'inexécution et à s'abstenir de payer les loyers qu'au cas où le logis est totalement inhabitable ce qui correspond à une absence de délivrance du bien ;

Considérant qu'en l'espèce, si les travaux annoncés en décembre 2007 et finalement exécutés par le bailleur en juillet 2008, ont eu pour seul but de procéder à une installation électrique de chauffage et de fourniture d'eau chaude après renonciation de la copropriété à l'alimentation en gaz, ce qui ne correspond effectivement pas à une remise en état des locaux considérablement dégradés par l'humidité et les rats, il y a lieu de relever que Mademoiselle X ne peut dénier que depuis le mois de mai 2007, l'appartement était dépourvu de toute possibilité de chauffage, après coupure de l'alimentation en gaz, sans qu'elle ait sollicité à cette époque une intervention quelconque du bailleur ;

Que le bailleur a rencontré des difficultés pour pouvoir pénétrer dans l'appartement du fait même de la locataire pourtant sollicitée à plusieurs reprises dès le 13 décembre 2007 ;

Que le fait que Mademoiselle X n'ait pas continuellement occupé cet appartement au cours de l'année 2007 et que celui-ci n'ait pas été chauffé a nécessairement contribué à l'accroissement de l'humidité y régnant et à sa dégradation ;

Que, si, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, l'existence d'un grenier et d'un box privatif est avérée par les mentions de l'état des lieux annexé au bail qui a été dressé en 1997,

Mademoiselle X n'établit pas que l'effraction et la privation de jouissance dont elle s'est plainte aux services de police en septembre 2007 puissent être imputées à la société bailleuse ;

Considérant que pour autant, un bailleur ne peut solliciter que le locataire entretienne totalement et complètement un bien loué et qu'ainsi, lui-même se dispense des travaux rendus nécessaires par la vétusté inhérente à une occupation d'un appartement pendant plus de dix années ;

Considérant que le préjudice résultant du manquement du bailleur à ses obligations, s'il est avéré, s'analyse comme la conséquence d'un trouble de jouissance qui ne pourrait, en application de l' article 1147 du code civil, être réparé que par des dommages et intérêts au profit du locataire et non pas par une dispense pour celui-ci du paiement des loyers, d'autant que le locataire n'a engagé aucune action, préalablement aux poursuites de la bailleuse, pour

obtenir consignation des loyers ;

Qu'en conséquence, l'ordonnance entreprise doit être confirmée en ce qu'elle a constaté l'acquisition par la société Y du bénéfice de la clause résolutoire rappelée au commandement du 3 octobre 2008 et a condamné Mademoiselle X au paiement de la somme provisionnelle de 3 745,40 euro correspondant au total des loyers échus et impayés au 3 décembre 2008, sans qu'il puisse être fait droit à une quelconque demande en remboursement de frais de débarras dans la mesure où la facture versée aux débats a été établie pour un chantier situé '['...]' ce qui ne correspond pas à l'adresse des lieux loués situés au [...] ;

Considérant que l'indemnité d'occupation que la société bailleuse n'est pas fondée à solliciter par provision au delà du départ effectif de la locataire, soit le 7 mai 2009, doit être fixée au regard du préjudice né du maintien dans les lieux et de la valeur locative des lieux ;

Qu'il n'est justifié d'aucun frais de travaux supportés par le bailleur pendant plus de dix années et que les travaux réalisés en juillet 2008 ne sont que des travaux de remplacement d'éléments d'équipements obligatoires, après suppression des anciens par le bailleur ; que les constats dressés tant à la requête de la locataire qu'à la requête de la bailleuse établissent que l'appartement était totalement dégradé par l'humidité et les rats ;

Qu'une provision de 1 500 euro doit être mise à la charge de Mademoiselle X à valoir sur l'indemnité d'occupation de l'appartement pour la période du 3 décembre 2008 au 7 mai 2009 ;

Considérant qu'il n'est pas établi que l'attitude de Mademoiselle X qui justifie de revenus modestes, ait été dictée par la mauvaise foi ;

Qu'elle doit faire face au paiement d'une provision d'un total de 5 245,40 euro et il y a lieu de lui accorder un délai de vingt mois pour s'acquitter de cette somme, sous réserve de déchéance de tout terme en cas de non respect de l'échéancier qui sera fixé au dispositif du présent arrêt ;

Considérant que l'équité ne commande pas qu'il soit fait application de l' article 700 du code de procédure civile ;

Considérant que chacune des parties succombant en ses prétentions conservera la charge des dépens qu'elle a exposés ;

PAR CES MOTIFS :

La cour,

Statuant publiquement contradictoirement et en dernier ressort ;

Infirme l'ordonnance rendue entre les parties par le tribunal d'instance de Puteaux en ses dispositions relatives au montant des diverses provisions mises à la charge de Mademoiselle Valérie X ;

La confirme pour le surplus ;

Statuant à nouveau sur les dispositions infirmées ;

Fixe à la somme totale de 5 245,40 euro (cinq mille deux cent quarante cinq euros et quarante centimes) la provision à valoir sur l'arriéré locatif échu au 3 décembre 2008 inclus et l'indemnité d'occupation jusqu'au 7 mai 2009 inclus ;

Condamne Mademoiselle Valérie X à verser 5 245,40 euro (cinq mille deux cent quarante cinq euros et quarante centimes) à la société Y ;

Lui octroie un délai de vingt mois à compter de la signification de la présente décision pour s'acquitter de cette somme en vingt versements mensuels de 262,27 euro, (deux cent soixante-deux euros et vingt-sept centimes) le premier à intervenir dans les quinze jours suivant la signification de la présente décision ;

Dit qu'en cas de non respect d'un seul versement à échéance prescrite, l'intégralité de ce qui restera dû sur la somme de 5 245,40 euro deviendra immédiatement exigible ;

Y ajoutant ;

Rejette les autres demandes de la société Y ;

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

Dit que chacune des parties supportera la charge des dépens de l'appel qu'elle a exposés, autorisation étant donnée aux avoués en la cause, de les recouvrer conformément aux dispositions de l' article 699 du code de procédure civile et de la loi sur l'aide juridictionnelle.

Arrêt prononcé publiquement 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 code de procédure civile et signé par Monsieur Jean-François FEDOU, président et par Madame LOMELLINI, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le GREFFIER, Le PRESIDENT,