

Cour d'appel
Douai
Chambre 3
28 Octobre 2010
N° 09/06937
Monsieur X
Monsieur Y
Classement : Inédit
Contentieux Judiciaire

COUR D'APPEL DE DOUAI

TROISIÈME CHAMBRE

ARRÊT DU 28/10/2010

N° MINUTE :

N° RG : 09/06937

Jugement (N° 09-000596)

rendu le 30 Juin 2009

par le Tribunal d'Instance de LILLE

REF : MD/FB

APPELANT

Monsieur X

né le 20 Décembre 1966 à [...]

demeurant

représenté par la SCP LEVASSEUR-CASTILLE-LEVASSEUR, avoués à la Cour

assisté de Maître Charles-Henry LECOINTRE, avocat au barreau de LILLE

INTIMÉ

Monsieur Y

demeurant

représenté par la SCP THERY-LAURENT, avoués à la Cour

assisté de Maître Yann LAUGIER, avocat au barreau de LILLE

DÉBATS à l'audience publique du 23 Septembre 2010

tenue par Martine DAGNEAUX magistrat chargé d'instruire l'affaire qui a entendu seul les plaidoiries, les conseils des parties ne s'y étant pas opposés et qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré (article 786 du Code de Procédure Civile).

Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe.

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Cécile NOLIN-FAIT

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ

Martine DAGNEAUX, Président de chambre

Laurence BERTHIER, Conseiller

Marie Laure BERTHELOT, Conseiller

ARRÊT CONTRADICTOIRE prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 28 Octobre 2010 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Martine DAGNEAUX, Président et Martine DESFACHELLE, Adjoint Administratif, assermenté, faisant fonction de greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU : 24 Juin 2010

Attendu que par acte sous seing privé du 23 septembre 2005 Y a donné à bail à X un appartement situé [...] moyennant un loyer de 380 euros par mois plus 95 euros de charges ;

Attendu que par jugement en date du 30 juin 2009 le tribunal d'instance de Lille a :

' débouté Frédéric OUFELLA (sic) de ses demandes de dommages et intérêts pour trouble de jouissance , non respect du préavis de 6 mois, perte de chance lié au non respect du préavis et dégradation de ses effets personnels ,

' condamné Y à payer à X la somme de 760 euros , outre intérêts au taux légal à compter du 4 février 2009,

' dit n'y avoir lieu à capitalisation des intérêts ,

' débouté Y de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive,

' débouté X de sa demande au titre de l' article 700 du code de procédure civile ,

' condamné X à payer à Y la somme de 400 euros sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile ,

' dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ,

' condamné X aux dépens ;

Attendu que X a interjeté appel par acte du 30 septembre 2009 ;

Attendu que dans ses conclusions signifiées le 5 février 2010 , il demande à la cour, vu la loi du 6 juillet 1989 , les articles 1719 et suivants du code civil , la loi du 13 décembre 2000 , le décret du 30 janvier 2002 , de :

-réformer partiellement le jugement entrepris ,

-condamner Y à lui payer les sommes de :

*3 500 euros au titre du trouble de jouissance ,

*2 850 euros au titre du non respect du préavis de 6 mois,

*2 000 euros au titre de la perte de chance liée au non respect du préavis,

*1 500 euros au titre de la dégradation de ses effets personnels ,

outre intérêts au taux légal à compter de la décision à intervenir ,

-confirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné Y au paiement de la somme de 760 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie , outre intérêts au taux légal à compter du 4 février 2009 ,

-ordonner la capitalisation des intérêts ,

-condamner Y au paiement de la somme de 1 000 euros sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile ;

qu'il fait valoir qu'aucun état des lieux n'a été dressé à son arrivée et pour cause car le logement était dans un état de délabrement ; que le bailleur s'était engagé à remédier aux désordres, mais le logement n'a cessé de se dégrader ; que Y a cédé l'immeuble sans respecter les dispositions de l' article 15 de la loi du 6 juillet 1989 relatives au préavis et à l'offre de vente à faire au locataire ; qu'il précise que revenant d'une période d'absence il a eu la surprise de retrouver l'appartement complètement vidé et ses affaires jetées dans une benne à ordures ;

qu'il invoque le trouble de jouissance qu'il a subi du fait de l'indécence des lieux ; qu'il reproche au premier juge d'avoir inversé la charge de la preuve quant au respect du préavis dans la mesure où il n'était pas contesté que la rupture du bail est intervenue à l'initiative du bailleur qui avait indiqué à la mairie d'Hellemes dans sa déclaration d'intention d'aliéner que l'immeuble était vide de tout occupant tout en continuant à percevoir l'allocation logement ; qu'il invoque le préjudice subi du fait qu'il s'est retrouvé à la rue ;

Attendu que dans ses conclusions signifiées le 2 avril 2010 , Y demande à la cour , vu l' article 1315 du code civil ,de :

-confirmer le jugement déféré , sauf en ce qu'il l'a condamné à payer à X la somme de 760 euros ,

-débouter X de ses prétentions ,

-y ajoutant condamner X à lui payer les sommes de :

*500 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

*1 000 euros sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile ;

qu'il fait valoir que le premier juge a retenu qu'aucun état des lieux n'avait été dressé lors de l'entrée de X dans les lieux et que conformément aux dispositions de l'article 1751 (sic) du code civil auquel fait référence l' article 3 de la loi du 6 juillet 1989 le preneur est réputé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives sauf preuve contraire ; que le jugement ajoute que les pièces versées aux débats sont insuffisantes à établir que le logement était indécemment et à supposer que celui-ci soit dégradé, X ne justifie pas avoir mis le bailleur en demeure de respecter son obligation de délivrance et de procéder aux réparations nécessaires ;

qu'il ajoute que les pièces produites en cause d'appel sont insuffisantes pour prouver que le logement était indécemment ; que X par ailleurs ne démontre pas avoir été contraint de quitter le logement sans préavis ; qu'il n'est pas établi que le bail ait été rompu à l'initiative du propriétaire ;

qu'il précise que le dépôt de garantie n'a jamais été versé par X et que le jugement doit donc être réformé en ce qu'il l'a condamné à restituer la somme de 760 euros à X ;

qu'il soutient que la procédure initiée par X est particulièrement abusive dans la mesure où celui-ci se contente de procéder par affirmation et sollicite en conséquence la condamnation de ce dernier à lui payer des dommages et intérêts et une indemnité pour frais irrépétibles ;

DISCUSSION

Sur les demande de dommages et intérêts présentées par X

Attendu que pas plus qu'en première instance X ne démontre l'état d'indécemment du logement dont il se prévaut ; que c'est à raison que le bailleur fait valoir qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée , le locataire est présumé avoir reçu le logement en bon état d'entretien en vertu de l' article 1731 du code civil (et non 1751 comme il l'indique) , sauf à rapporter la preuve contraire , ce que ne fait pas X ; qu'en effet le courrier de la mairie d'Hellemes en date du 28 mai 2009 selon lequel 'lors de la visite du logement avec l'inspecteur du service d'hygiène et insalubrité de la ville de Lille , il a été constaté que le logement avait des problèmes d'indécemment mais pas d'insalubrité' est insuffisant à démontrer , faute de datation de ces constatations , que les désordres, d'ailleurs non décrits, existaient lors de l'entrée de X dans les lieux ou qu'apparus ensuite ils étaient imputables au bailleur ; que si dans ses conclusions X énumère un certain nombre de désordres , force est de constater qu'aucun document ne vient appuyer ses dires quant aux éléments du logement concernés ; que c'est donc à juste titre que

le premier juge , retenant par ailleurs , qu'à supposer les désordres établis , aucune mise en demeure adressée au bailleur de remédier à cet état de fait n'était produite, a débouté X de sa demande de dommages et intérêts ;

Attendu qu'alors que le premier juge fait remarquer que X ne prouve pas avoir dû quitter le logement sans préavis , en cause d'appel X ne produit toujours aucun élément et notamment aucun congé qui aurait été délivré par Y sans respect des formalités imposées par l' article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ; qu'il n'établit pas davantage que Y se serait fait justice à lui-même en le mettant dehors sans lui avoir délivré de congé et aurait jeté ses effets personnels ; qu'en effet comme le fait observer Y , il n'est pas établi que le bail ait été rompu à l'initiative du propriétaire ; que X se contente de procéder par affirmation , sans apporter le moindre élément de preuve à cet égard ; que le fait que le bailleur ait en septembre 2008 perçu l'allocation logement à laquelle X ouvrait droit (pour août compte tenu du décalage dans le temps des versements de la caisse d'allocations familiales) ne suffit pas à démontrer que le premier aurait cédé le logement occupé tout en le déclarant libre à la vente ; que si Y avait indiqué dans sa déclaration d'aliéner du mois d'août que l'immeuble serait libre d'occupants, cela ne suffit pas à démontrer que pour autant il a mis ses locataires dehors ou a perçu des allocations logement pour des mois où il n'y aurait plus eu personne dans les lieux , dans la mesure où la mairie d'Hellemes ne précise pas quel est le mois au cours duquel l'immeuble devait être vendu ; que c'est donc à juste titre que le tribunal a débouté X de sa demande de dommages et intérêts pour non respect du délai de préavis et dégradation de ses effets personnels ;

Attendu que X n'établit pas la perte de chance qu'il invoque et qui résulterait du non respect du préavis, alors au surplus qu'il ne démontre pas qu'il a effectivement été mis à la porte du logement loué ;

Attendu que si le jugement déféré a à juste titre estimé qu'il ne pouvait être fait droit à la demande de dommages et intérêts , il doit cependant être infirmé dans la mesure où c'est un certain 'Frédéric OUFELLA' qui est débouté et non pas X ;

Sur la demande de restitution du dépôt de garantie

Attendu que le fait que le bail mentionne que X doit s'acquitter d'un dépôt de garantie de 760 euros ne suffit pas à démontrer pour autant que cette somme a été payée ; que le bail ne comporte en effet aucun reçu ; qu'en application de l' article 1315 du code civil , il appartient à celui qui se prétend libéré d'apporter la preuve du paiement ; que X ne verse à cet égard aucun document , de sorte qu'il convient de le débouter de sa demande de restitution de ce dépôt de garantie et d'infirmé le jugement de ce chef ;

Sur les demandes de dommages et intérêts pour procédure abusive et d'indemnité pour frais irrépétibles

Attendu que Y n'établit pas l'intention malicieuse ou vexatoire de X qui aurait procédé abusivement ; qu'il doit être débouté de sa demande de dommages et intérêts ;

Attendu qu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de Y les frais irrépétibles non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu de lui allouer en sus de la somme octroyée en première instance celle de 700 euros sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile ;

qu'en revanche X qui sera condamné aux dépens ne saurait obtenir une telle indemnité ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Confirme le jugement rendu le 30 juin 2009 par le tribunal d'instance de Lille en ce qu'il a débouté Y de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive , débouté X de sa demande d'indemnité pour frais irrépétibles , condamné X à payer à Y la somme de 400 euros sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile et l'a condamné aux dépens ;

L'infirme pour le surplus et statuant à nouveau,

Déboute X de ses demandes de :

*dommages et intérêts pour trouble de jouissance , non respect de préavis , perte de chance et dégradation de ses effets personnels,

*restitution du dépôt de garantie ;

Déboute X de sa demande d'indemnité pour frais irrépétibles exposés en cause d'appel ;

Condamne X à payer à Y la somme de 700 euros sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile pour les frais irrépétibles exposés en cause d'appel ;

Condamne X aux dépens d'appel .Autorise la SCP Théry-Laurent à recouvrer ceux des dépens dont elle a fait l'avance sans avoir reçu de provision.

LE GREFFIER F.F., LE PRÉSIDENT,

M. DESFACHELLE M. DAGNEAUX