

Cour d'appel
Douai
Chambre 3
4 Novembre 2010
N° 09/08720
Madame X
S.C.I.
Classement : Inédit
Contentieux Judiciaire

COUR D'APPEL DE DOUAI

TROISIÈME CHAMBRE

ARRÊT DU 04/11/2010

N° MINUTE :

N° RG : 09/08720

Jugement (N° 09/112)

rendu le 10 Novembre 2009

par le Tribunal d'Instance de DOUAI

REF : LB/FB

APPELANTE

Madame X

demeurant

représentée par la SCP COCHEME-LABADIE-COQUERELLE, avoués à la Cour

assistée de Maître Grégory MALENGE, avocat au barreau de DOUAI

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

INTIMÉE

S.C.I., prise en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège

représentée par la SCP CONGOS-VANDENDAELE, avoués à la Cour

assistée de Maître Philippe TAVERNIER, avocat au barreau de DOUAI

DÉBATS à l'audience publique du 30 Septembre 2010

tenue par Laurence BERTHIER 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 04 Novembre 2010 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Martine DAGNEAUX, Président et Cécile NOLIN-FAIT, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU : 30 Septembre 2010

Par acte sous seing privé du 6 février 2006, la SCI ... a donné à bail à Madame X un logement sis à [...], moyennant un loyer mensuel de 560 euros, charges comprises.

Par ordonnance du 21 mai 2007, le président du tribunal d'instance de DOUAI a fait injonction à Madame X de payer la somme de 3.636,68 euros au titre des loyers impayés au mois d'avril 2007.

Un commandement de payer la somme de 1.718,56 euros au titre des loyers impayés de mai à novembre 2007 et visant la clause résolutoire a été délivré le 5 décembre 2007.

Sur assignation délivrée le 13 décembre 2007 par Madame X, le juge des référés près le tribunal d'instance de DOUAI a, le 8 février 2008, ordonné une expertise de l'immeuble, sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile .

Madame X a quitté les lieux loués le 27 mars 2008.

L'expert a déposé son rapport le 20 mai 2008.

Sur assignation délivrée le 14 janvier 2009 par Madame X, le Tribunal d'instance de DOUAI, par jugement du 10 novembre 2009, a :

- débouté Madame X de sa demande de dommages et intérêts pour trouble de jouissance
- condamné Madame X à payer à la SCI ... la somme de 4.030,08 euros au titre des loyers dus au 27 mars 2008
- accordé à Madame X la faculté de s'acquitter de sa dette en principal et intérêts par 23 versements mensuels de 160 euros, un 24ème versement étant à majorer du solde de la dette
- condamné Madame X à payer à la SCI ... la somme de 800 euros au titre de l' article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens en ce compris le coût de l'expertise

Madame X a interjeté appel de ce jugement par déclaration déposée le 9 décembre 2009.

Par conclusions signifiées le 23 juin 2010, elle demande à la cour de réformer le jugement, de condamner la SCI ... à lui verser la somme de 7.000 euros à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance et de débouter la SCI ... de ses demandes. Subsidiairement, elle sollicite la compensation entre les sommes dues par chacune des parties et de condamner en conséquence la SCI ... à lui verser le solde restant dû après compensation, à titre de dommages et intérêts. Plus subsidiairement, elle demande la confirmation du jugement en ce qu'il lui a accordé les plus larges délais de paiement sur le fondement de l'article 1244-1 du code civil.

Elle fait état de divers désordres affectant l'immeuble loué : compteur électrique commun à plusieurs logements et installation électrique dangereuse, infiltrations d'air par les murs, écoulements et humidité, mauvais positionnement du ballon d'eau chaude et d'une applique lumineuse dans la salle de bains, escalier et rampe non conformes, plancher affaissé, présence de rats, problèmes d'aération.

Elle soutient que la prise en charge des factures d'électricité par la bailleuse ne saurait en aucun cas valoir ou suffire à indemniser son préjudice de jouissance, ce d'autant que le compteur comptabilisait les consommations de deux logements et que les factures n'ont aucune valeur objective et sont incohérentes.

Elle précise qu'elle a entrepris de nombreuses démarches pour obliger la SCI ... à intervenir pour remédier aux désordres et que sa carence a contraint la Direction départementale de l'équipement à faire exécuter des travaux aux lieu et place du propriétaire. Elle insiste sur le danger représenté par la non conformité de l'installation électrique durant des années.

Elle soutient que l'indemnité allouée en réparation de son préjudice de jouissance doit être calculée sur la base du coût des réparations des désordres tel qu'évalués par l'expert judiciaire, d'un pourcentage du loyer et du montant de la facture d'électricité réclamée par la SCI

Elle s'oppose au paiement des loyers réclamés arguant de l'inexécution par le bailleur de ses propres obligations.

Par conclusions signifiées le 10 mai 2010, la SCI ... demande à la cour de confirmer le jugement et de condamner Madame X à lui verser la somme de 4.030,08 euros au titre des

loyers dus, outre celle de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile .

Elle soutient que le rapport d'expertise judiciaire a mis en évidence que le logement répondait aux caractéristiques de décence définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 de sorte que Madame X n'a subi aucun préjudice. Elle précise qu'elle a réglé les factures d'électricité pour la période où Madame X n'avait pas de compteur individuel et qu'aucun préjudice ne saurait en résulter, que les imperfections mineures de l'isolation ne peuvent avoir causé de dommage, un minimum d'aération étant nécessaire au logement et qu'aucune autre non conformité n'a été relevée par l'expert.

SUR CE

Attendu que Madame X ne conteste pas être redevable de la somme de 4.030,08 euros au titre des loyers dus au 27 mars 2008 mais elle s'oppose au paiement au motif que le bailleur n'aurait pas rempli ses obligations contractuelles;

Attendu que les pièces produites par Madame X qui ne concernent pas son logement mais celui situé au n°[...], occupé par des tiers, sont inopérantes dans le cadre du présent litige; qu'il est justifié de la prise d'un arrêté préfectoral le 11 décembre 2007 concernant l'immeuble objet du présent litige s'agissant de la non conformité de l'installation électrique à laquelle il a été remédié (un seul compteur électrique desservait les logements situés au n°[...], un câble passait en façade des deux logements, situation qui présentait un danger grave);

Qu'il ressort du rapport d'expertise judiciaire de Monsieur ROUTIER en date du 20 mai 2008 que les désordres suivants ont été relevés :

- défaut d'étanchéité à l'air des menuiseries extérieures
- les plaques de plâtre fixées au mur ne sont pas suffisamment rigides
- l'aération de la salle de bain est insuffisante
- le ballon d'eau chaude est situé trop près de la baignoire, il doit être déplacé ou séparé par une cloison ou porte
- le plancher doit être renforcé afin d'empêcher son oscillation sous le poids des personnes;
- l'installation extérieure d'évacuation des eaux ménagères n'est pas conforme, un nettoyage de la grille s'impose, le regard de visite est descellé;

Que l'expert a ajouté que 'd'après les locataires, une campagne de dératisation doit être envisagée';

Que l'appelante soutient qu'au vu de ces éléments 'il ne fait aucun doute que Madame X a subi un trouble de jouissance' ; que toutefois, elle ne démontre, ni ne soutient pas en quoi ces désordres ont pu la priver de la jouissance des lieux pendant tout ou partie du bail; qu'elle invoque la dangerosité de l'installation électrique mais ne se plaint d'aucun incident ou difficulté; qu'il a été remédié à cette difficulté durant le cours du bail;

Que lors de la réunion d'expertise Madame X n'a pas fait état de préjudice; que le trouble de jouissance ne saurait résulter de la seule nécessité d'exécuter des travaux comme l'invoquait son conseil devant l'expert; que ce dernier n'a pas retenu l'existence d'un préjudice; qu'il a simplement précisé que 's'il existait', ce préjudice serait largement compensé par la prise en charge des consommations électriques par la SCI ...;

Qu'à juste titre, le tribunal a relevé que Madame X n'était pas fondée à réclamer l'indemnisation d'un trouble de jouissance non démontré, ni à invoquer l'exception d'inexécution pour justifier le non paiement des loyers;

Que le jugement n'est pas contesté en ce qu'il a alloué des délais de paiement à Madame X;

Que le jugement sera confirmé en toutes ses dispositions;

Attendu que l'indemnité procédurale mise à la charge de Madame X qui succombe en son recours sera fixée à la somme de 500 euros au vu des circonstances économiques de la cause;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Confirme le jugement en toutes ses dispositions.

Condamne Madame Magali X à payer à la SCI ... la somme de 500 euros au titre des frais irrépétibles d'appel.

La condamne aux dépens d'appel en ce compris les frais d'expertise.

Constata qu'elle bénéficie de l'aide juridictionnelle.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,

C. NOLIN-FAIT M. DAGNEAUX