

Document 1 de 1

Cour d'appel
Paris
Pôle 4, chambre 3

27 Octobre 2011

N° 09/02895

X / Y

Classement :Inédit

Contentieux Judiciaire

Grosses délivrées REPUBLIQUE FRANCAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 27 OCTOBRE 2011

(n° , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 09/02895

Décision déferée à la Cour : Jugement du 15 Janvier 2009 - Tribunal d'Instance de PARIS 15ème arrondissement - RG n° 11-08-667

APPELANT :

- Monsieur Alain D.

demeurant [...]

représenté par la SCP D. et P., avoués à la Cour

assisté de Me Isabelle S. S., plaidant pour le Cabinet Nadine B., avocat au barreau de PARIS, toque : D 826

INTIMÉ :

- Monsieur Joseph D.

demeurant [...]

représenté par la SCP A. ET B., avoués à la Cour

assisté de Me Hélène D., avocat au barreau de PARIS, toque : D 1907

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 14 Septembre 2011, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Isabelle BROGLY, conseillère, chargée du rapport.

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

Monsieur Jacques CHAUVELOT, président

Madame Michèle TIMBERT, conseillère

Madame Isabelle BROGLY, conseillère

qui en ont délibéré

Greffière :

lors des débats et du prononcé : Mademoiselle Béatrice PIERRE-GABRIEL

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- 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.

- signé par Monsieur Jacques CHAUVELOT, président, et par Mademoiselle Béatrice PIERRE-GABRIEL, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

*

* *

EXPOSE DU LITIGE

Par acte du 12 mars 1987 à effet au 15 mars suivant, Monsieur Alain D. a donné à bail à Monsieur Alain D. un appartement sis à [...], moyennant le versement d'un loyer mensuel de 3 500 F.

Le 23 septembre 2005, Monsieur Alain D. a fait donation de cet appartement à sa fille, Madame D. épouse B..

Le 11 septembre 2007, Madame D.-B. a fait délivrer congé pour le 14 mars 2008 à Monsieur D. aux fins de reprise pour son fils, Thierry B..

Par acte en date du 2 janvier 2008, Monsieur Alain D. a fait délivrer assignation à Madame D.-B. devant le Tribunal d'Instance aux fins de contester la validité de ce congé, d'obtenir une réduction du prix du loyer ainsi que l'indemnisation du trouble de jouissance dont il se prétendait victime.

Suivant nouvel acte introductif d'instance du 22 mai 2008, Monsieur D. a assigné en intervention forcée Monsieur Joseph D. pour solliciter sa condamnation au paiement de dommages-intérêts pour le préjudice de jouissance qu'il prétendait avoir subi du fait de l'insalubrité de l'appartement qu'il lui avait donné à bail.

Après avoir refusé d'ordonner la jonction des deux procédures, le Tribunal d'Instance, dans le cadre de l'instance opposant Monsieur D. à Madame D.-B., a, par jugement rendu le 3 juillet 2008 :

- validé le congé pour reprise.

- dit que Monsieur D. est occupant des lieux sans droit ni titre depuis le 15 mars 2008.
- ordonné son expulsion.
- condamné Monsieur D. à laisser l'accès à l'entreprise d'électricité mandatée par Madame D. et ce sous astreinte.
- condamné Monsieur D. à verser à Madame D.-B. la somme de 1 000 euro sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Monsieur D. a interjeté appel de cette décision. Aux termes de l'arrêt rendu le 20 mai 2010, la Cour d'appel de Paris a confirmé le jugement susvisé sauf en ce qui concerne le libre accès sous astreinte des loués à Monsieur D..

Par jugement rendu le 15 janvier 2009 dans le cadre de l'affaire opposant Monsieur Alain D. à Monsieur Joseph D., le Tribunal d'Instance :

- a déclaré Monsieur Alain D. irrecevable en sa demande de requalification de son ancien contrat de bail et en sa demande subséquente de restitution de loyers trop-perçus.
- a débouté Monsieur Alain D. de l'ensemble de ses prétentions.
- a débouté Monsieur Joseph D. de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive.
- a condamné Monsieur Alain D. aux dépens, ainsi qu'à verser à Monsieur D. la somme de 1 200 euro sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Monsieur Alain D. a également interjeté appel de ce jugement.

Dans ses dernières conclusions signifiées le 8 juin 2011, Monsieur Alain D. poursuit l'infirmité du jugement en ce qu'il n'a pas fait droit en ses demandes indemnitaires en réparation du préjudice que l'état des lieux lui a fait subir et demande en conséquence à la Cour, statuant à nouveau :

- de dire et juger qu'en sa qualité de bailleur pendant 18 ans de l'appartement loué à Monsieur D., Monsieur D. a commis une faute en ne mettant pas à sa disposition un logement décent au sens du décret du 30 janvier 2002.
- de condamner Monsieur D. à lui verser la somme de 53 000 euro à titre d'indemnisation du préjudice résultant de ce fait.
- de le condamner en tout état de cause aux dépens d'appel, ainsi qu'à lui verser la somme de 5 000 euro sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Monsieur Joseph D., intimé, par dernières conclusions signifiées le 4 octobre 2010, demande à la Cour :

- de confirmer le jugement rendu le 15 janvier 2009, notamment en ce qu'il a débouté Monsieur D. de l'ensemble de ses demandes.

y ajoutant :

principalement :

- de constater que le Tribunal d'Instance du 15^{ème} arrondissement a déjà statué sur les demandes de Monsieur D. le 3 juillet 2008 et les a rejetées.
- de déclarer en conséquence Monsieur D. irrecevable en ses demandes devant le Premier Juge.

subsidiatement :

- de débouter Monsieur D. de l'intégralité de ses demandes.

en tout état de cause :

- de condamner Monsieur D. à lui verser :

* la somme de 3 000 euro à titre de dommages-intérêts pour procédure d'appel abusive.

* la somme de 3 000 euro sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

- de condamner Monsieur D. aux entiers dépens de première instance et d'appel dont le montant sera recouvré par la SCP A.-B., Avoués à la Cour, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'exception d'irrecevabilité soulevée par l'intimé

Monsieur Joseph D. conclut à l'irrecevabilité de la demande aux fins de requalification du bail au motif qu'elle a déjà été définitivement tranchée, dans le cadre de l'affaire opposant Monsieur Alain D. à Madame D. - B., par jugement rendu le 3 juillet 2008 confirmé par l'arrêt rendu le 20 mai 2010 par la Cour d'appel.

Cependant, cette exception d'irrecevabilité est devenue sans objet dès lors que dans ses dernières conclusions signifiées le 8 juin 2011, Monsieur Alain D. a renoncé à maintenir sa demande aux fins de requalification du bail.

Monsieur Joseph D. conclut également à l'irrecevabilité de la demande d'indemnisation du trouble de jouissance au motif que cette demande a déjà été examinée dans le cadre de l'affaire opposant Monsieur D. à sa fille Madame D.- B., le jugement et l'arrêt susvisés en date des 3 juillet 2008 et 20 mai 2010 ayant débouté Monsieur D. de cette demande.

Cette exception d'irrecevabilité doit être rejetée : en effet, le fait que le Tribunal, puis la Cour d'appel se soient déjà prononcés sur cette demande de Monsieur Alain D. dans le cadre de la procédure l'opposant à Madame D.-B. ne saurait faire obstacle à l'examen de sa demande dirigée à l'encontre de Monsieur D., son précédent bailleur.

Sur le fond du litige

Au soutien de son appel, Monsieur Alain D. allègue qu'il est en mesure de justifier que le logement mis à sa dispositions ne correspondait pas aux normes et critères de la décence prévus par les différentes réglementations applicables et notamment le décret du 6 mars 1987 pris en application de la loi du 23 décembre 1986 concernant le confort et l'habitabilité et l'article 3 du décret du 30 septembre 1992, qu'il ne comportait pas d'installation ou d'appareil de chauffage, que l'installation électrique et les sanitaires n'étaient pas conformes et que la porte d'accès aux WC donnaient directement dans la cuisine.

Il ajoute que Monsieur D. avait parfaite connaissance des désordres affectant les lieux loués. Il explique son inertie à les dénoncer judiciairement avant la délivrance du congé par ses difficultés personnelles (longues périodes de chômage à la suite d'un licenciement économique, d'où difficultés financières, problèmes médicaux ayant nécessité en août 2002 un triple pontage).

Les principaux désordres invoqués par Monsieur Alain D. sont l'absence de chauffage adéquat, la vétusté de l'installation électrique, un chauffe-eau défectueux, la vétusté de la plomberie et des sanitaires, ainsi que des problèmes de fuite affectant la toiture.

Il y a tout d'abord lieu d'observer que Monsieur D. ne verse pas la moindre pièce de nature à justifier les réclamations qu'il aurait pu formuler auprès de Monsieur D. afin d'obtenir la mise aux normes de l'appartement, avant la délivrance du congé par la fille de ce dernier, soit durant près de 20 ans d'occupation des lieux.

En tout état de cause, les documents produits par Monsieur D. pour démontrer la non-conformité du logement sont non seulement postérieurs à la délivrance du congé le 11 septembre 2007 (constats d'huissier des 19 novembre 2007 et 29 août 2008), mais ne présentent aucun caractère contradictoire, étant observé que le document intitulé ' rapport' n'est pas daté et ne comporte pas le nom de son auteur, que le compte-rendu de visite de l'immeuble réalisé en 2000 par le Syndic, après une visite sur place, hors la présence de Monsieur D., met l'accent sur la nécessité de travaux sur les parties communes.

Dans ces conditions, le preneur ne saurait sérieusement reprocher à Monsieur D. de n'avoir pas rempli ses obligations alors qu'il est établi que le propriétaire ne disposait d'aucune information sur l'état des lieux, étant observé que la prétendue gravité du trouble de jouissance alléguée par Monsieur D. ne l'a nullement conduit à émettre la moindre réclamation pendant toute la durée du bail.

Le jugement déferé ne peut qu'être confirmé en ce qu'il a débouté Monsieur Alain D. de toutes ses demandes.

Sur les dépens et l'application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile

Succombant en son recours, Monsieur Alain D. sera condamné aux dépens d'appel et gardera à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'il a exposés, les dispositions prises sur les dépens et les frais irrépétibles de première instance étant confirmées.

La somme qui doit être mise à la charge de Monsieur Alain D. au titre des frais non compris dans les dépens exposés par Monsieur Joseph D. peut être équitablement fixée à 2 000 euro.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par l'intimé.

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions.

Condamne Monsieur Alain D. à verser à Monsieur Joseph D. la somme de 2 000 euro sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamne Monsieur Alain D. aux dépens dont le montant sera recouvré par la SCP A.-B., Avoués à la Cour, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

LA GREFFIÈRE LE PRÉSIDENT

Décision Antérieure

.. Tribunal d'instance du 15 janvier 2009 n° 11-08-667