

**Cour d'appel  
Paris  
Pôle 4, chambre 3**

**15 Mars 2012**

**Réformation  
N° 09/01088**

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 15 MARS 2012

(n° , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 09/01088

Décision déferée à la Cour : Jugement du 02 Décembre 2008 -Tribunal d'Instance d'IVRY SUR SEINE - RG n°  
11-07-000859

APPELANTS :

- Monsieur R.

demeurant [...]

représenté par Me Jean-Luc GUETTA, avocat au barreau de PARIS, toque : C1184

(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale à la suite d'une décision sur recours rendue le 02 décembre 2010 par le délé-  
gataire du Premier Président de la Cour d'Appel)

- Madame A. épouse R.

demeurant [...]

représentée par Me Jean-Luc GUETTA, avocat au barreau de PARIS, toque : C1184

INTIMÉ :

- Monsieur K.

demeurant [...]

représenté par la SCP MONIN - D'AURIAC (Me Patrice MONIN), avocats postulants au barreau de PARIS, toque :  
J071

assisté de Me Jean-Michel BAILLOU substitué par Me Sonia CHOPINE, avocat au barreau de PARIS, toque : A0435

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 19 Janvier 2012, en audience publique, devant la Cour composée de :

Monsieur Jacques CHAUVELOT, président, entendu en son rapport

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 25 juin 2003 M. K. a donné en **location** à M. R. et Mme A. épouse R., divers locaux dépendant d'un pavillon situé [...].

Par jugement du 2 décembre 2008 le tribunal d'instance d'Ivry sur Seine a :

- ° rejeté le moyen de nullité du bail signé le 25 juin 2003,
- ° constaté que le bail est soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989,
- ° constaté le défaut de paiement des **loyers** de septembre 2003 à mai 2007,
- ° constaté que le logement n'est pas conforme aux normes de **décence**,
- ° réduit le montant du **loyer** à 200 euro par mois,
- ° condamné solidairement M. et Mme R à payer à M. K. la somme de 9.000 euro avec intérêts au taux légal à compter du 5 juin 2007,
- ° prononcé la résiliation du bail,
- ° autorisé l'expulsion de M. et Mme R et celle de tous occupants de leur chef, au besoin avec le concours de la force publique, deux mois après la signification de cette décision et un commandement de quitter les lieux,

- ° dit que les meubles garnissant les lieux seront séquestrés sur place ou dans un garde meubles au choix du bailleur et aux frais, risques et périls des locataires,
- ° condamné solidairement M. et Mme R au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 200 euro exigible depuis la résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux,
- ° rejeté la demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile,
- ° condamné solidairement M. et Mme R aux dépens de l'instance lesquels comprennent le coût du commandement,
- ° ordonné l'exécution provisoire.

RASSLAN et Mme AHMED, épouse R, ont interjeté appel de cette décision.

Aux termes de leurs dernières écritures du 25 novembre 2011 ils demandent à la cour :

- > d'infirmer partiellement le jugement entrepris sauf en ce qu'il a fixé la valeur locative des biens donnés à bail à la somme de 200 euro par mois,
- > statuant à nouveau, débouter M. K de l'ensemble de ses demandes,
- > le dire mal fondé en son appel incident,
- > prononcer la nullité du bail communiqué en première instance par ce dernier,
- > dire qu'il s'est formé un bail verbal,
- > confirmer le jugement en ce qu'il a fixé le montant du loyer mensuel à 200 euro,
- > constater que les loyers ont été intégralement réglés aux termes même des déclarations du bailleur,
- > condamner M. K à rembourser un trop perçu de 12.640 euro correspondant à la différence entre le montant des loyers effectivement versés par les locataires et la fixation du loyer judiciaire à un montant mensuel de 200 euro par mois,
- > leur donner acte de ce qu'ils ont quitté les lieux courant janvier 2009,
- > condamner M. K à payer la somme de un million d'euros de dommages et intérêts en réparation des préjudices causés aux locataires et à leurs trois enfants mineurs,
- > le condamner à payer 3.000 euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- > le condamner aux entiers dépens.

Aux termes de ses dernières écritures du 19 octobre 2011 M. K demande à la cour de :

- > confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a
  - ° rejeté le moyen de nullité du bail,
  - ° constaté que le bail est soumis à la loi du 6 juillet 1989,
  - ° constaté le défaut de paiement des loyers depuis septembre 2003,
  - ° prononcé la résiliation judiciaire du bail et ordonné l'expulsion de M. et Mme R ainsi que celle de tous occupants de leur chef,

> réformer pour le surplus le jugement entrepris,

> condamner conjointement et solidairement M. et Mme R à lui payer

° 23.544,62 euro pour loyers dus de septembre 2003 à mai 2007, avec intérêts au taux légal à compter du 5 juin 2007, date de l'assignation introductive d'instance,

° 16.000 euro à titre de loyers et indemnités d'occupation de juin 2007 à janvier 2009, avec intérêts au taux légal à compter de la décision à intervenir,

° 3.000 euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

> les condamner solidairement à payer les entiers dépens de première instance et d'appel comprenant le coût du commandement de payer du 16 juin 2004.

En application de l'article 455 du code de procédure civile la cour renvoie aux dernières écritures des parties en date des 19 octobre et 25 novembre 2011 pour un plus ample examen de leurs moyens et arguments.

#### MOTIFS DE LA DECISION

Sur la nullité du bail

Il apparaît que le bail a été régulièrement signé par les appelants ; ceux ci contestent essentiellement la consistance des locaux en faisant valoir qu'ils n'ont pas loué un pavillon mais seulement une partie de pavillon ;

Il résulte du bail que les lieux loués consistent en un double séjour, une chambre, une cuisine et une salle de bains et non un pavillon complet ; les appelants ne contestent pas avoir effectivement occupé ces locaux ;

Il importe peu quant à la validité du bail que la durée de celui-ci ait été fixée à un an ; comme l'a retenu le premier juge la clause limitant la durée du bail à un an est seulement réputée non écrite ;

Sur l'état des lieux et le montant du loyer

Aucun constat d'entrée dans les lieux n'est produit ; les locaux sont donc réputés avoir été loués en bon état ;

En outre, en l'espèce, il est expressément mentionné sur le bail ' état neuf, refait ' :

Les appelants contestent l'état des locaux soutenant que, dès le début du bail, les lieux étaient en très mauvais état ;

Ils produisent plusieurs attestations en ce sens ( M. A, M. K, M. E ) ;

Ces attestations ne peuvent être retenues alors qu'elles sont contredites par des attestations adverses ( M. A, Mme T,

Mme E, M. O, M. S ) et alors surtout qu'elles sont contredites par la mention ' état neuf, refait ' figurant sur le bail signé par les appelants ;

De plus il résulte des pièces produites que les premières doléances des locataires ont été formulées en novembre 2007 seulement, soit plus de quatre ans après l'entrée dans les lieux ; si les locaux avaient été en très mauvais état dès le début les appelants n'expliquent pas pourquoi ils n'ont envoyé aucun courrier à leur bailleur ou aux services sociaux avant novembre 2007 et ce alors qu'ils occupaient les lieux avec trois jeunes enfants à la santé fragile ; les locataires font état de menaces et d'intimidations mais n'apportent aucun élément de preuve sur ce point ;

Il faut retenir que les locaux se sont dégradés progressivement ;

A la suite de la plainte des appelants auprès des services sociaux de la ville de Vitry sur Seine, ceux ci ont constaté dans le logement en novembre 2007 et mars 2008 :

- ° une forte humidité avec développement de moisissures dans toutes les pièces ( décollement des papiers peints ),
- ° absence de système de ventilation efficace dans les pièces de vie,
- ° présence d'une chaudière à gaz hors service,
- ° système de chauffage inadapté et insuffisant,
- ° système électrique défaillant et dangereux,
- ° canalisation d'évacuation des eaux pluviales non raccordée,
- ° isolation des combles insuffisante,
- ° isolation de l'ensemble du pavillon insuffisante ;

Le loyer était à l'origine de 800 euro ; il faut considérer que ces multiples désordres graves (notamment absence de chauffage, forte humidité, électricité dangereuse ) doivent entraîner une diminution du loyer à compter de juin 2007, les désordres ayant été dénoncés en novembre ;

Il n'y a pas lieu de retenir les attestations de Mrs Onet et Siami qui mettent en cause les locataires pour ne pas aérer normalement les lieux et avoir bouché les ventilations du logement alors que les services compétents de la Ville de Vitry n'ont formulé aucune observation en ce sens mentionnant au contraire l'absence de système de ventilation efficace dans les pièces de vie ' ;

A compter de juin 2007 le loyer doit être fixé à une somme de 200 euro par mois conformément à l'estimation du premier juge ;

Le bailleur n'a pas exécuté les travaux de réfection ; il prétend que les locataires ont refusé ces travaux ;

Compte tenu de l'état de santé de la famille R, et notamment des trois enfants ( cf ; certificats médicaux régulièrement produits, graves problèmes respiratoires, asthme sévère ) on ne peut reprocher aux locataires d'avoir émis des réserves sur l'accomplissement de travaux de réfection intérieure ; en fait, compte tenu de l'état de santé des appelants il appartenait au bailleur d'offrir aux locataires un relogement durant les travaux ;

Sur le compte de loyers

Le montant du loyer doit être maintenu jusqu'en juin 2007 puis réduit à compter de juillet 2007 à la somme de 200 euro jusqu'au départ des locataires le 19 janvier 2009, une indemnité d'occupation étant due pour un même montant de 200 euro depuis la résiliation du bail, non contestée, à la date du jugement jusqu'au départ des appelants ;

Il n'y a pas lieu de considérer , au vu de l'attestation de la CAF du 7 juillet 2004, que tous les loyers étaient payés jusqu'en juillet 2004 ; cette attestation n'est pas détaillée et ne comprend pas d'historique des paiements ; elle est contestée par le bailleur qui ne confirme pas que tous les loyers étaient payés jusqu'en juillet 2004 ; les locataires sont dans l'incapacité de prouver la réalité des paiements ; le bailleur a d'ailleurs délivré valablement un commandement de payer, visant la clause résolutoire, le 16 juin 2004 pour un montant de 8.000 euro de loyers impayés ;

Il faut en conséquence confirmer le compte présenté par le bailleur (pièce n°3 ) jusqu'en juin 2007, les appelants ne prouvant aucun autre paiement que ceux mentionnés par le bailleur sur son compte, soit dû par les appelants

- ° 2003 : 3.200 euro

° 2004 : 6.726,93 euro

° 2005 : 5.329,80 euro

° 2006 : 5.167,86 euro

° 2007 jusqu'en juin : 800 euro x 6 mois = 4.800 euro - 80 euro = 4.720 euro

Pour la période postérieure il est dû, sur la base du loyer ramené à 200 euro :

° de juin à décembre 2007 : 200 x 6 mois = 1.200 euro

° 2008 : 200 x 12 mois = 2.400 euro

° 19 jours en janvier 2009 = 122,58 euro

Total = 28.867,17 euro

Il faut condamner solidairement M. et Mme R à payer à M. K la somme de 28.867,17 euro avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt qui fixe la créance ;

Sur les dommages et intérêts pour trouble de jouissance

Les appelants n'établissent pas que leurs mauvaises conditions de logement aient été la cause de perte d'emploi ou de revenus ;

Ils n'établissent pas, comme ils le prétendent, avoir fait l'objet de menaces ou d'intimidation de la part du bailleur ou de ses proches ;

En revanche il est établi que la santé de la famille R a été lourdement atteinte par leurs mauvaises conditions de logement ; il résulte de plusieurs certificats médicaux, notamment du docteur PUECH, que les parents et les trois enfants R souffrent de pathologies respiratoires sérieuses ( allergies, asthme ) et que ces pathologies sont liées, en moins en partie, aux mauvaises conditions de logement trop humide ;

En réparation de ce trouble il faut condamner le bailleur à payer aux appelants une somme de 4.000 euro à titre de dommages et intérêts ;

Il faut ordonner la compensation entre les sommes dues de part et d'autre ;

Sur les autres demandes

Il n'est pas équitable de faire application de l'article 700 du code de procédure civile dans la présente instance ; et Mme R doivent supporter les dépens de première instance et d'appel ;

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire,

Confirme le jugement du tribunal d'instance d' Ivry sur Seine du du 2 décembre 2008 sauf quant au montant de la condamnation à paiement et sauf à constater que les époux R ont quitté les lieux et que la demande d'expulsion est donc maintenant sans objet,

Statuant à nouveau,

Condamne solidairement M. R et Mme A, épouse R, à payer à M. K la somme de 28.867,17 euro au titre des loyers et indemnités d'occupation, avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt,

Y ajoutant,

Condamne M. K à payer à M. R et Mme A, épouse R, la somme de

4.000 euro à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance, avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt,

Ordonne la compensation entre les sommes dues de part et d'autre,

Dit n'y avoir lieu à faire application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

Condamne in solidum M. R et Mme A, épouse R, aux dépens qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LE PRÉSIDENT

---

Décision Antérieure

.. Tribunal d'instance Ivry-sur-Seine du 2 décembre 2008 n° 11-07-000859

---