

Cour d'appel
Amiens
Chambre 1, section 1
14 Juin 2012
Confirmation
N° 11/02993
Monsieur Jean-Pierre D.
Madame Elisabeth V. épouse L.

Classement :
Contentieux Judiciaire

ARRÊT

N°

D.

C/

V.

Bel./BG.

COUR D'APPEL D'AMIENS

1ère chambre - 1ère section

ARRÊT DU 14 JUIN 2012

RG : 11/02993

APPEL D'UNE ORDONNANCE DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE SAINT-QUENTIN
DU du 3 JUIN 2011

PARTIES EN CAUSE :

APPELANT

Monsieur Jean-Pierre D.

né le ... à LILLE (59000)

de nationalité Française

Représenté par la SCP LE ROY Bertrand, avoué jusqu'au 31 décembre 2011 puis représenté
par Me BAERT, avocat au barreau de SAINT-QUENTIN

Bénéficiaire d'une aide juridictionnelle totale numéro 2011/009512 du 19/10/2011 accordée
par le bureau d'aide juridictionnelle d'AMIENS

ET :

INTIMÉE

Madame Elisabeth V. épouse L.

née ... à BONY (02420)

Représentée par la SCP MILLON PLATEAU, avoués jusqu'au 31 décembre 2011 puis représentée par la SCP MILLON PLATEAU, Avocat au barreau d'Amiens et plaidant par Me BERTHELOT substituant la SCP PINCHON-CACHEUX, avocats au barreau de SAINT-QUENTIN

DÉBATS :

A l'audience publique du 22 mars 2012 devant Mme BELFORT, Présidente, entendue en son rapport et Mme PIET, Conseillère, magistrats rapporteurs siégeant, sans opposition des avocats, en vertu de l' article 786 du Code de procédure civile qui ont avisé les parties à l'issue des débats que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe le 14 juin 2012.

GREFFIER : M. DROUVIN

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DELIBERE :

Mme La Présidente et Mme La Conseillère en ont rendu compte à la Cour composée de :

Mme BELFORT, Présidente, Mme PIET et Mme LORPHELIN, Conseillères

qui en ont délibéré conformément à la Loi.

PRONONCE PUBLIQUEMENT :

Le 14 Juin 2012 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 ; Mme BELFORT, Présidente, a signé la minute avec M. DROUVIN, Greffier.

*

* *

DÉCISION :

Vu l'ordonnance de référé du 3 juin 2011 du tribunal d'instance de Saint-Quentin qui a :

-déclaré l'action de M. D. recevable,

-débouté M. D. de sa demande d'expertise et de ses demandes de provision de dommages et intérêts,

-condamné Mme Elisabeth V. veuve L. à remettre à M. Jean-Pierre D. les quittances de loyers concernant la période du 25 octobre 2007 au 10 octobre 2008, sous astreinte provisoire de 10 euros par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la signification de l'ordonnance et pendant une durée de trois mois,

-condamné M. D. à payer à Mme V. la provision de 200,89 euros au titre du solde locatif restant dû, avec intérêts au taux légal à compter de l'ordonnance,

-débouté Mme V. de sa demande sur le fondement de l' article 700 du code de procédure civile ;

-dit que chacune des parties supportera les dépens qu'elle aura engagés ;

Vu la déclaration d'appel déposée le 13 juillet 2011 par M. D. ;

Vu les dernières conclusions du 16 novembre 2011 de M. D., qui poursuivant l'infirmité partielle de la décision attaquée, demande à la cour, au visa de l' article 145 du code de procédure civile de désigner un expert pour examiner les locaux pris à bail par lui, de le dispenser de provision compte-tenu de l'aide juridictionnelle dont il bénéficie, de condamner Mme V. à lui payer les sommes provisionnelles de 12 960 euros au titre de son préjudice de jouissance outre 5000 euros au titre de son préjudice moral, de débouter l'intimée de l'intégralité de ses demandes et de la condamner aux entiers dépens de première instance et d'appel ;

Vu les dernières écritures du 13 janvier 2012 de Mme V. qui conclut à la confirmation de l'ordonnance attaquée et à la condamnation de l'appelant à lui payer une indemnité de 1500 euros en application de l' article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens d'instance et d'appel avec distraction au profit de la SCP MILLON PLATEAU ;

SUR CE,

-sur la demande d'expertise de M. D. :

M. D. expose qu'il a pris à bail un immeuble à usage d'habitation sis [...], propriété de Mme V. ; que dès son entrée dans les lieux, il s'est plaint auprès de sa bailleuse des conditions de l'habitation ; que celle-ci lui a fait délivrer un congé le 19 avril 2010 en indiquant qu'aux termes du bail soit le 24 octobre 2010, elle mettait fin à la location et reprenait le logement pour y loger son petit-fils, Gautier Payen ; qu'il s'agissait d'un moyen 'fallacieux' pour se 'débarrasser à bon compte' de son locataire sans réaliser les travaux pour assurer un logement décent ; que le logement était infesté de rat et qu'il y a lieu de mettre en oeuvre une expertise pour constater l'état des travaux réalisés.

Dès lors qu'il est acquis que M. D. a quitté le logement qu'il louait à Mme V. et que celui-ci a fait l'objet de travaux de rénovation (cf factures produites par cette intimée) rendant la constatation de son état antérieur impossible, il y a lieu de confirmer le rejet de la demande d'expertise formée par M. D. sur le fondement de l' article 145 du code de procédure civile .

-sur les demandes provisionnelles de M. D. :

L' article 6 de la Loi du 6 juillet 1989 dispose que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. L'article 2 du Décret 2002-120 du 30 janvier 2002 définit les caractéristiques d'un logement décent.

Il ressort des pièces produites par M. D. que :

-le 16 janvier 2008, le service Aisne Habitat après une visite du logement préconisait des travaux incombant au bailleur: la création de ventilation haute et basse dans la cuisine, pièce où est utilisée le gaz et la vérification de l'écoulement des eaux usées de la salle d'eau ; cet organisme notait l'apparition de tâches d'humidité sur le mur de refend et dans le coin des murs de la chambre ;

-à la suite de cette visite, M. D. n'a pu bénéficier de l'aide du Fonds de Solidarité, la commission locale ayant estimé que le logement n'était pas décent ;

- à partir de novembre 2009, M. D. n'a cessé de se plaindre des conditions d'habitabilité de son logement : absence de réception de la télévision, affaissement du carrelage de la cuisine, descellement des briques entourant la fenêtre de devant, pan de mur de la petite remise en ruine, gouttières déboîtées, invasion de rats, défaut d'étanchéité de la toiture...

-la Commission de médiation relative au droit au logement opposable dans sa séance du 5 août 2010 a considéré que le logement contrevenait au règlement sanitaire départemental et n'était pas décent au sens de la disposition réglementaire précitée et qu'en conséquence M. D. faisait partie du public prioritaire et à reloger d'urgence.

Au vu de ces éléments, la cour considère qu'il n'est pas sérieusement contestable que Mme V. en sa qualité de bailleuse a failli au respect de l'article 6 précité, le logement loué n'étant pas décent ; que dès lors le préjudice de jouissance subi par M. D. de 2007 à 2010 soit pendant 3 ans est certain, la contrepartie de son obligation de paiement du loyer étant la jouissance d'un logement décent ; que la lettre de la société NARDI & Fils du 19 décembre 2008 indiquant qu'elle n'avait pu entrer dans le logement pour faire ce qu'il y avait à faire (sans plus de précision) est insuffisante pour démontrer que M. D. s'est opposé à la réalisation des travaux, sa lettre du 7 novembre 2009 prouvant que sa bailleuse voulait faire intervenir les entreprises sans concertation préalable.

Au vu du préjudice certain subi par M. D., la cour lui alloue une somme provisionnelle de 2000 euros à valoir sur la réparation définitive de son préjudice de jouissance, étant relevé qu'aucun élément ne démontre l'existence du préjudice moral allégué, le jugement étant confirmé de ce seul chef.

-sur le reliquat du loyer :

Dès lors que la provision allouée répare le préjudice subi par M. D. du fait de l'occupation d'un logement indécent, il doit exécuter son obligation de paiement du loyer et en conséquence est redevable de la somme de 200,89 euros à ce titre.

Le jugement est confirmé de ce chef.

-sur les autres demandes :

La condamnation prononcée à l'encontre de Mme V. en remise sous astreinte des quittances de loyers du 25 octobre 2007 au 10 octobre 2008 n'étant pas contestée, le jugement est confirmé de ce chef.

Mme V. succombant est condamnée aux dépens d'appel et déboutée de sa demande fondée sur l' article 700 du code de procédure civile .

PAR CES MOTIFS, la Cour,

statuant après débats publics, contradictoirement, en dernier ressort et par décision mise à disposition du public au greffe,

Confirme l'ordonnance de référé rendue le 3 juin 2011 par le tribunal d'instance de Saint-Quentin entre les mêmes parties sauf en ce qu'il a débouté M. D. de sa demande en dommages et intérêts au titre de son préjudice de jouissance et laissé la charge des dépens aux parties,

L'infirmes de ces deux chefs et statuant à nouveau,

Condamne Mme V. à payer à M. D. une somme provisionnelle de 2000 euros à valoir sur la réparation de son préjudice de jouissance en raison du caractère non décent du logement loué ;

Condamne Mme V. aux dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément à la Loi sur l'aide juridictionnelle ;

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

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,

Décision Antérieure

Tribunal d'instance Saint-Quentin du 3 juin 2011
