

R.G : 12/05134

décision du Tribunal de Grande Instance de LYON au fond du 29 mai 2012

Troisième chambre

RG : 11/05442

B...

L...

C/

SNC U...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
1ère chambre civile B
ARRET DU 17 Septembre 2013

APPELANTS :

M. Paul B...

Mme Josette L... épouse B...

INTIMEE :

SNC U...

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **20 Mars 2013**

Date des plaidoiries tenues en audience publique : **1er Juillet 2013**

Date de mise à disposition : **17 Septembre 2013**

Audience tenue par Jean-Jacques BAIZET, président et Michel FICAGNA, conseiller, qui ont siégé en rapporteurs sans opposition des avocats dûment avisés et ont rendu compte à la Cour dans leur délibéré,

assistés pendant les débats de Frédérique JANKOV, greffier

A l'audience, **Jean-Jacques BAIZET** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Jean-Jacques BAIZET, président
- Pierre BARDOUX, conseiller
- Michel FICAGNA, conseiller

Arrêt **contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Jean-Jacques BAIZET, président, et par Frédérique JANKOV, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

. EXPOSE DE L'AFFAIRE

M et Mme B... ont, par mandat du 23 mai 2001, confié à la société G... devenue U..., la gestion locative d'un appartement dont ils sont propriétaires à V....

Par exploit du 14 mars 2011, ils ont assigné la société U... en responsabilité et indemnisation de leur préjudice découlant de fautes de gestion. Ils ont fait valoir que la gestion s'est déroulée normalement jusqu'en novembre 2008, date à laquelle ils ont été informés de la remise en location de leur bien pour une durée de trois ans, qu'ils n'ont depuis cette date reçu aucune information de leur mandataire jusqu'en octobre 2010, date à laquelle ils ont constaté que des loyers n'avaient pas été réglés pratiquement depuis l'origine, qu'ils n'ont pas obtenu d'information sur l'état de la procédure en recouvrement.

Par jugement du 29 mai 2012, le tribunal de grande instance de Lyon a condamné la société U... à payer à M et Mme B... la somme de 6.000 euros en réparation de leur préjudice.

M et Mme B..., appelants, concluent à la confirmation du jugement sur la responsabilité de la société Urbania, à sa réformation sur leur préjudice. Ils sollicitent la condamnation de la société U... à leur payer la somme de 25.000 euros à titre de dommages intérêts.

Ils demandent qu'ajoutant au jugement, la cour retienne également la responsabilité de l'intimée en raison de la rétention abusive dès clés du bien confié en gestion, pendant plus de deux ans.

Ils considèrent que leur préjudice doit s'apprécier sur la totalité de la période de carence de la société U..., du 04 novembre 2008 au 14 décembre 2011, soit 36 mois à raison de 700 euros mensuels.

Par ordonnance du 23 janvier 2013 et du 19 février 2013, le conseiller de la mise en état a prononcé l'irrecevabilité des conclusions de la société U....

MOTIFS

Attendu que par de justes motifs, le premier juge a exactement considéré que la société U... a fait preuve d'une absence de réactivité face à la situation d'impayés des loyers de la part des locataires, et de manquements à son devoir d'information de ses mandants, alors que les incidents de paiement se sont produits dès le début du bail ; qu'elle n'a rendu compte ni du défaut de paiement des loyers, ni des mesures mises en oeuvre pour recouvrer l'arriéré ; qu'en outre, après la résiliation du contrat de mandat, elle n'a restitué les clés à M et Mme B... qu'au mois de décembre 2011, alors qu'elle les détenait depuis deux ans après la restitution de l'appartement ;

Attendu que les carences de la société U... ont causé à M et Mme B... une perte de chance de percevoir les loyers entre le mois de novembre 2008 jusqu'à la restitution de l'appartement et la remise des clés au mandataire le 24 septembre 2009 ; que les loyers perdus au cours de cette période se sont élevés à 700 euros x 11 = 7.700 euros ; que compte tenu d'une perte de chance de 50 %, le préjudice subi au cours de cette période s'élève à 3.850 euros ; que les carences fautives postérieures ont empêché M et Mme B... de remettre en location l'appartement restitué et de percevoir la somme mensuelle de 700 euros durant vingt-cinq mois, soit 17.500 euros ; que le préjudice global subi par M et Mme B... s'élève ainsi à 21.350 euros ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

Confirme le jugement entrepris sur le principe de la responsabilité de la société U...,

Le réforme pour le surplus,

Condamne la société U... à payer à M et Mme B... la somme de **21.350 euros** à titre de dommages intérêts,

Condamne la société U... à payer à M et Mme B... la somme de **2.500 euros** en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la société U... aux dépens de première instance et d'appel, avec, pour ces derniers, droit de recouvrement direct par la Scp F..., avocats.

Le Greffier Le Président