

N° RG 17/01695 - N° Portalis DBVX-V-B7B-K4OR

Décision du

Tribunal d'Instance de VILLEFRANCHE SUR SAONE

Au fond

du 07 février 2017

RG : 11-16-0298

B

C/

T

A

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
8ème chambre
ARRET DU 04 DÉCEMBRE 2018

APPELANTE :

Mme Katia B

INTIMES :

Mme Julie T

M. Monir A

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **19 Février 2018**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique : 08 Octobre 2018**

Date de mise à disposition : **04 Décembre 2018**

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,

* * * * *

Mme Julie T. et M. Monir A. ont pris à bail à compter du 1er février 2013, un logement situé à L. appartenant à Mme Katia B.

Par lettre en date du 24 février 2014, Mme T et M. A ont indiqué à cette dernière que le logement était affecté de plusieurs désordres, notamment par défaut de conformité de l'installation électrique.

Par courrier en date du 10 novembre 2014, Mme B a donné congé à ses locataires pour reprise de ce logement à des fins d'habitation personnelle en janvier 2016.

Les locataires ont devancé cette éviction en quittant l'appartement le 31 octobre 2015.

Estimant tout à la fois que ce logement ne leur avait pas permis une jouissance paisible et que c'est faussement que la propriétaire avait prétexté une occupation personnelle pour les évincer, les consorts T A ont assigné Mme B devant le tribunal d'instance de Villefranche à l'effet de l'entendre condamner à leur payer pour ces faits respectivement 12.952 euros et 5.000 euros à titre de dommages et intérêts.

A l'opposé, Mme B formait diverses demandes reconventionnelles tenant au préjudice moral causé par une accusation de fausse reprise personnelle, une absence de reconnaissance des efforts faits pour satisfaire aux exigences des locataires et une appréciation exagérée des risques

électriques encourus. Elle accusait à son tour ses adversaires d'avoir bouché des canalisations et de ne pas avoir entretenu les espaces verts de cette location.

Par décision contradictoire en date du 6 décembre 2016, dont appel, le tribunal d'instance de Villefranche-sur-Saône, a :

- condamné Mme B à payer à Mme T et M. A la somme de 4.396 euros en réparation de leur préjudice de jouissance,
- débouté Mme T et M. A de leur demande au titre d'un congé de reprise mensonger,
- condamné solidairement Mme T et M. A à payer à Mme B la somme de 115,50 euros en réparation du manquement à leurs obligations de locataires,
- condamné Mme B à verser à Mme T et M. A la somme de 1.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme B a interjeté appel de ladite décision dont elle demande totale infirmation en ce qui concerne la condamnation prononcée contre elle au titre du trouble de jouissance, estimant avoir respecté ses obligations de bailleur en procédant à la réalisation de l'ensemble des travaux qui lui incombait au cours du bail. Tout au plus, ce préjudice de jouissance ne pourrait être compté que sur 15 mois et pour 20% du montant du loyer.

Il conviendrait, reconventionnellement, de condamner les consorts A T à lui payer la somme de 204 euros à titre de loyers impayés, la somme de 1.575 euros au titre de l'absence d'entretien des locaux loués, canalisations et espaces verts, la somme de 1.000 euros en indemnisation de son préjudice moral, la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, aux entiers dépens.

La cour, par contre, devrait confirmer le jugement qui refuse de considérer comme mensonger le congé pour habiter délivré par la propriétaire et qui déboute ses adversaires de leur demande d'indemnisation de ce chef.

A l'opposé, les consorts Monir A et Julie T forment à leur tour appel incident et persistent à demander que la propriétaire soit condamnée à leur payer la somme de 12.952,50 euros en réparation de leur préjudice de jouissance, comptés sur la base de la totalité du temps de présence dans cette maison et sur la base de 50% du loyer payé ; une somme de 5.000 euros pour la délivrance d'un congé pour reprise mensonger et celle de 2.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre prise en charge des entiers dépens.

Dans le même temps, ils persistent à soutenir qu'ils ont totalement rempli leurs obligations de locataires et qu'ils ne doivent rien à ce titre à Mme B, soit la somme de 40 euros au titre de soi-disant loyers impayés et une somme de 115,50 euros au titre d'un manque d'entretien des locaux.

SUR QUOI LA COUR

Le premier juge a rappelé à bon droit les dispositions des articles 1719 du code civil et 6 de la loi du 6 juillet 1989 selon lesquelles le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des locataires, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Présentement, par un rapport parfaitement contradictoire daté du 29 décembre 2014 d'un technicien du bâtiment qui a oeuvré en présence des deux parties, il a été constaté l'existence d'une installation électrique dans cet appartement bricolée et dangereuse, ne permettant pas l'éclairage de deux

chambres, de la cuisine, de la salle de bain et de l'extérieur de la maison ainsi que l'absence d'étanchéité des éclairages de la salle de bain.

Ont également été répertoriées, l'absence de fonctionnement de la VMC, un manque de fluide dans le caloporteur de la chambre provoquant des nuisances sonores importantes, des difficultés de manipulation d'ouverture et de fermeture des volets de la chambre, un défaut de pose du receveur de la douche provoquant des infiltrations dans le logement situé dessous, la gouttière percée au niveau de la porte d'entrée et mal raccordée, l'absence d'antenne de télévision, outre divers petits désordres annexes.

Les travaux pour y remédier étaient alors comptés pour 10.700 euros HT.

Si des travaux ont alors été engagés par la bailleresse, ils ont duré plusieurs semaines rendant ce logement difficilement habitable du fait de l'importance de ce chantier.

A bon droit, le premier juge a considéré que ce trouble de jouissance était important, parfaitement objectivé et justifiait une indemnisation à hauteur de 20% du montant du loyer.

Dans le même temps, il est exact que les locataires n'ont dénoncé cet état de fait qu'une année après leur entrée dans les lieux alors même que l'état des lieux d'entrée ne faisait état d'aucun désordre particulier devant attirer l'attention de la bailleresse et l'inciter à faire effectuer des travaux de mise aux normes, spécialement de l'installation électrique.

Il ne peut donc lui être fait reproche de son inaction pendant la première année et les intimés sont mal fondés à solliciter une indemnité pour une gêne qu'ils n'ont pas exprimée en son temps et qui n'est donc pas objectivée.

Dans ces conditions, c'est sans droit que les anciens locataires revendiquent une indemnisation du jour de leur entrée dans les lieux et l'indemnité de 20% du loyer mensuel de 785 euros doit être calculée uniquement sur 15 mois, point de départ de leurs doléances.

L'indemnité à mettre à la charge de Mme B est donc de 785 euros x 15 mois x 20%, soit 2.355 euros. Le jugement déféré doit être réformé en conséquence.

Concernant la demande de dommages et intérêts pour délivrance d'un congé pour habiter considéré comme mensonger, il est acquis que Mme B était à l'époque proviseure du collège de N. et disposait d'un logement de fonction lui permettant de la loger avec ses trois enfants. Telle est encore la situation présente, l'intéressée dans ses écritures d'appel se disant toujours domiciliée dans cette même ville de N.

Les tentatives d'explications de Mme B touchant à sa situation de mère divorcée d'enfants en garde alternée obligée de les héberger à proximité de Lyon, donc à L., n'est pas recevable, d'une part du fait du caractère extrêmement limité dans le temps de cette prétendue occupation et surtout du fait que l'intéressée se dit toujours domiciliée dans son logement de fonction de N.

M. G, dont le témoignage est pourtant cité par l'appelante, atteste en sa qualité de voisin immédiat que après le départ des locataires, Mme B ne venait à L. qu'« occasionnellement et surtout le week-end » ce qui ne correspond pas à un véritable changement de résidence au quotidien qu'implique un congé pour reprise et usage personnel.

C'est donc contre toute vraisemblance qu'elle prétend avoir modifié sa domiciliation de novembre 2015 à avril 2016, étant noté que ce logement était déjà offert à la location dès le début de l'année 2016.

Mais dans le même temps, si Mme B avait donné congé aux consorts A T à partir du mois de janvier 2016, les locataires ont eux-mêmes mis fin au contrat de bail par courrier en date du 6 octobre 2015, dans lequel ils faisaient état de difficultés financières ne permettant pas leur maintien dans le logement et donc pour des raisons sans rapport avec ce congé.

Le préjudice, tant moral que matériel, allégué par les consorts A T est donc totalement inexistant et la décision qui les déboute de leur demande d'indemnisation doit être confirmée après substitution de motifs.

Concernant les menus désordres locatifs imputés à faute aux locataires sortants, le premier juge a justement démontré que les canalisations n'avaient pas été bouchées obligatoirement par les intimés et qu'aucun défaut d'entretien du jardin ne pouvait leur être imputé. Seule la somme de 115,50 euros est effectivement justifiée et doit être mise à leur charge au titre des désordres locatifs.

Les deux parties succombent largement dans leurs prétentions initiales et dans ces conditions, il n'y a lieu ni à dommages et intérêts pour préjudice moral ni à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en faveur de quiconque. Les dépens d'appel et de première instance doivent rester à la charge de Mme B qui succombe au final.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement déféré sauf en ce qui concerne l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Ramène toutefois la condamnation de Mme B à paiement à la seule somme de 2.355 euros en faveur des consorts Julie T et Monir A,

Dit n'y avoir lieu à dommages et intérêts en faveur de quiconque pour préjudice moral en cause d'appel,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en faveur de quiconque,

Condamne Mme B aux dépens de première instance et d'appel. LE

GREFFIER LE PRESIDENT