

COPIE

**COUR D'APPEL DE LYON**

**8ème chambre**

**ARRET DU 30 Novembre 2010**

R.G : 09/02569

Décision du  
Tribunal d'Instance de LYON  
Au fond  
du 24 mars 2009  
RG : 11-07-002990

B  
B

C/

T

**APPELANTS :**

**Monsieur Michel**                    Γ  
né le 6 mai                    à Lyon (69003)

69440 TALUYERS

représenté par Me Christian MOREL, avoué à la Cour  
assisté de Me Didier LEMASSON, avocat au barreau de LYON

**Monsieur Didier**  
né le 5 octobre                    à Lyon (69003)

38122 MONTSEVEROUX

représenté par Me Christian MOREL, avoué à la Cour  
assisté de Me Didier LEMASSON, avocat au barreau de LYON

**INTIMÉE :**

**Mademoiselle Françoise**  
née le 11 août                    ) à Lyon

69300 CALUIRE ET CUIRE

représentée par Me Annick DE FOURCROY, avoué à la Cour  
assistée de Me Catherine ROBIN, avocat au barreau de LYON  
substitué par Me VERNET, avocat

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : 25 Juin 2010

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 19 Octobre 2010

Date de mise à disposition : 30 Novembre 2010

**Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :**

- Pascal VENCENT, président
- Dominique DEFRASNE, conseiller
- Agnès CHAUVE, conseiller

assistée pendant les débats de Nicole MONTAGNE, greffier

A l'audience, **Pascal VENCENT** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

**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 Pascal VENCENT, président, et par Nicole MONTAGNE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

\* \* \* \*

Par acte sous seing privé du 30 mai 1983, monsieur Georges T a donné à bail, conformément à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, à mademoiselle un appartement situé 8 rue Célu 69004 Lyon pour une durée de un an et un mois à partir du 1<sup>er</sup> juin 1983, pour se terminer le 30 juin 1984, moyennant le versement d'un loyer annuel de 4.540 F.

Par exploit d'huissier du 29 décembre 2005, messieurs Michel et Didier , héritiers de monsieur Georges , ont donné congé de reprise pour habiter sans relogement obligatoire à mademoiselle pour le 30 juin 2006.

Mademoiselle a quitté l'appartement le 28 juillet 2006.

Depuis cette date, celle-ci aurait constaté que l'appartement n'était pas occupé ce qui l'a conduite à attirer les défendeurs devant le tribunal d'instance de Lyon aux fins de voir constater que le congé de reprise pour habiter du 29 décembre 2005 est frauduleux et de les voir condamner à lui verser,

- la somme de 9.000 euros au titre de l'indemnité prévue par l'article 60 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948,
- la somme de 17.319,20 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi,
- la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens d'instance.

Par jugement du 24 mars 2009, le tribunal d'instance de Lyon a condamné messieurs à verser à mademoiselle

- la somme de 5.400 euros au titre de l'indemnité prévue à l'article 60 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948,
- la somme de 14.800 euros à titre de dommages et intérêts,
- la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens de l'instance.

Messieurs B ont interjeté appel du jugement et en demandent une totale réformation avec débouté de l'ensemble des demandes de mademoiselle

A titre subsidiaire il est demandé de ramener les condamnations à 1.103,31 euros l'indemnité due au titre de l'article 60 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 et à 520,62 euros l'indemnité due au titre du déménagement, de débouter Françoise de sa demande indemnitaire au titre du surcoût de loyer et du préjudice moral, de la débouter de toutes ses autres demandes, de dire n'y avoir lieu à indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il est soutenu en substance que si les travaux ont pu durer trois ans c'est du fait, à la fois, du caractère totalement inhabitable de ce logement rendu en cet état par la locataire qui aurait laissé en plan des travaux totalement contraires aux règles de l'art nécessitant une reprise complète de l'aménagement et du cloisonnement, et des faibles moyens financiers des propriétaires repreneurs qui ont du recourir à des emprunts bancaires et faire eux mêmes un certain nombre de travaux après échec de la tentative de diviser cet appartement en trois lots, solution refusée par la copropriété.

Le fait que l'appartement ait été saccagé par Françoise joint aux modestes moyens financiers dont ils disposent n'ont pas permis de le réhabiliter dans des délais normaux ce qui constitue pour eux, ainsi que pour le bénéficiaire de la reprise, un cas fortuit ou de force majeure les faisant échapper aux sanctions de l'article 60 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

A titre subsidiaire, si le principe indemnitaire devait être retenu, les appelants entendent faire valoir que compte tenu du dernier loyer annuel de 1 471,08 euros, soit 122,59 euros par mois, la totalité des sommes accordées en principal par le jugement pour 6.400 euros + 14.800 euros, soit 21.200 euros représente plus de 14 ans de gratuité de loyers sur 23 ans d'occupation.

Sur l'indemnité au titre de l'article 60 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, il conviendrait de limiter la réparation à un an de loyers hors charges, soit pour un loyer trimestriel de 367,77 euros = 1.471,08 euros.

Sur les indemnités au titre du déménagement il conviendrait de prendre en considération le fait que si les honoraires de location pour 693,20 euros sont justifiés, ils ne seraient à la charge du locataire que pour la moitié par application de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, soit 346,60 euros.

Sur le surcoût de loyer généré par ce déménagement indu, il est demandé de prendre en considération le fait que le local soumis à la loi du 1er septembre 1948 ne possédait aucun élément de confort. Par contre celui pris à bail dans une résidence agréable comporte, lui, tous les éléments de confort. Françoise payait le loyer légal de la loi du 1er septembre 1948 pour le premier appartement compte tenu de l'absence totale d'éléments de confort. Elle paye pour le nouvel appartement le loyer du prix du marché avec tous ses éléments d'équipement. Il n'y aurait donc pas de préjudice puisqu'elle ne ferait que payer avec son compagnon, monsieur le loyer que vaut un tel appartement.

A l'opposé, l'intimée fait valoir en préambule que les appelants ne contestent plus comme ils l'avaient fait en première instance que mademoiselle avait occupé un appartement au vu d'un bail établi sous l'empire de la loi de septembre 1948. Ils ne contestent pas davantage l'inoccupation des lieux depuis le départ de mademoiselle survenu le 28 juillet 2006, soit depuis plus de trois années.

En droit, si le droit à reprise peut être exercé que dans un intérêt légitime, en l'espèce le but des propriétaires n'était pas de reprendre personnellement le bien mais de tirer profit en relouant ou revendant dans des conditions beaucoup plus onéreuses.

Ils ne pourraient raisonnablement prétendre que la situation relèverait d'un cas fortuit ou de la force majeure. Les travaux effectués depuis trois ans auraient un caractère somptuaire démontrant une volonté de rénovation totale qui n'a rien à voir avec le caractère indispensable de travaux à effectuer pour une occupation des lieux.

Messieurs n'auraient eu que le désir de refaire à neuf l'appartement et de le relouer dans les meilleures conditions financières possibles. La somme de 157.000 euros engagée pour ces travaux en serait la démonstration. On serait loin des travaux permettant de rendre un appartement simplement habitable.

Il est donc demandé à la cour de :

- confirmer le jugement du tribunal d'instance de Lyon du 24 mars 2009 en ce qu'il a condamné les bailleurs au versement d'une indemnité prévue à l'article 60 de la Loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ainsi qu'à l'indemnisation du préjudice subi par Mademoiselle
- rectifier en tant que de besoin l'erreur matérielle affectant le dispositif du jugement et le confirmer en ce qui concerne la condamnation des consorts à payer à Mademoiselle la somme de 800 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- faire droit à l'appel incident,
- réformer pour le surplus et y ajoutant,
- condamner messieurs Michel et Didier à verser à mademoiselle la somme de 9.000 euros au titre de l'indemnité prévue par l'article 60 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948,
- condamner messieurs Michel et Didier à verser à mademoiselle la somme de 17.319,20 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi,
- condamner les mêmes à régler à mademoiselle la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

### SUR QUOI LA COUR

Le principe édicté par la loi de 1948 sur les loyers qui y sont soumis est celui d'un droit au maintien dans les lieux auquel il ne peut être dérogé que dans des conditions très exceptionnelles et édictées par les dispositions de l'article 19 de la dite loi.

il en résulte logiquement la sanction de l'article 60 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 qui dispose que : « sauf empêchement résultant de la force majeure d'un cas fortuit, le propriétaire ayant excipé des dispositions des articles 18, 19, 20 ou 25 et qui, dans un délai de trois mois à dater du départ du locataire ou de l'occupant, et pendant une durée minimum de trois ans, n'aura pas occupé ou fait occuper l'immeuble par ceux des bénéficiaires pour le compte de qui il avait réclamé, sera pour l'avenir déclaré déchu de tous droits de reprise, frappé d'une amende civile de 50 F à 10 000 F et devra aux locataires congédiés, outre la réparation du préjudice matériel causé, une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieur à cinq années ».

Certes la jurisprudence a eu l'occasion de préciser que l'obligation d'habiter dans le délai de trois mois du départ prévue par l'article 60 de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 n'est pas applicable lorsqu'il est nécessaire d'effectuer des travaux qui ne peuvent être accomplis dans ce délai légal.

De même, l'ampleur de travaux imprévus avant que le local ne soit récupéré par son propriétaire, constitue le cas de force majeure ou fortuit prévu par cet article.

Mais tel n'apparaît pas être le cas en l'espèce.

Si l'appartement délaissé pouvait être considéré comme vieillot, voire vétuste, en l'état des photographies produites par les deux parties, il n'est pas rapporté la preuve d'un quelconque état de délabrement, la meilleure démonstration en étant que jusqu'à présent une famille de quatre personnes dont deux enfants y vivaient dans des conditions au moins décentes.

Contre toute attente aucun état des lieux contradictoire n'a été établi au départ de mademoiselle et de sa famille.

Le constat établi le 9 novembre 2009 par Maître BONNAND, huissier de justice, l'a été plus de trois années après reprise des lieux et ne peut servir de démonstration d'un quelconque état de délabrement de cet appartement.

L'importance des travaux engagés pour plus de 157.000 euros témoigne d'une volonté de refonte complète de cet appartement et non d'une simple remise aux normes actuelles après éventuelles dégradations imputables à la locataire.

Il s'en déduit que ces travaux ne peuvent être rangés dans la catégorie des travaux indispensables, à l'ampleur fortuite, permettant d'échapper aux sanctions de l'article 60 précité : ces travaux doivent au contraire être rangés dans la catégorie des travaux somptuaires destinés à permettre à cet appartement de changer radicalement de standing et de générer un rendement locatif maximal.

C'est à bon droit que le premier juge a estimé devoir appliquer à l'espèce les sanctions prévues par la loi en cas d'inhabitation prolongée de cet appartement après reprise.

Compte tenu de la gravité du comportement des propriétaires qui ont sérieusement méconnu les dispositions légales sur la nécessaire réoccupation rapide des lieux, il a fait une application appropriée de ces dispositions en retenant une durée de quatre années au titre de l'indemnité de l'article 60.

Il en est de même en ce qui concerne la réparation du préjudice matériel, madame ayant pleinement justifié avoir repris un appartement à la surface et au standing comparables mais cette fois au prix du marché locatif sans rapport effectivement avec les loyers résultant de l'application de la législation de 1948.

Il convient donc de purement et simplement confirmer la décision déferée sauf à rectifier l'erreur matérielle l'affectant et touchant à l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Il convient de condamner les consorts \_\_\_\_\_ à payer à mademoiselle \_\_\_\_\_ une somme globale de 2.500 euros pour l'ensemble des procédures de première instance et d'appel outre condamnation aux entiers dépens.

#### PAR CES MOTIFS

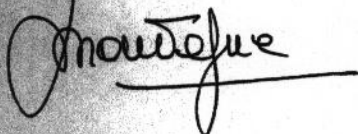
Confirme en toutes ses dispositions la décision déferée.

Rectifie cependant l'erreur matérielle l'affectant touchant à l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne globalement messieurs Michel et Didier \_\_\_\_\_ à payer à mademoiselle \_\_\_\_\_ la somme de 2.500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile pour les procédures de première instance et d'appel.

Les condamne encore aux entiers dépens de première instance et d'appel, ces derniers distraits au profit de Maître de FOURCROY, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le greffier



Le président

