

**COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE**  
11e Chambre A

**EXTRAIT DES MINUTES**  
DU SECRETARIAT-GREFFE DE LA COUR  
D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**ARRÊT AU FOND**  
**DU 12 JANVIER 2016**

N° 2016/ 9

**Décision déferée à la Cour :**

Jugement du Tribunal d'Instance de MARSEILLE en date du 04 Décembre 2013 enregistré(e) au répertoire général sous le n° 11 12-6825.

Rôle N° 14/00443

**APPELANTE**

**Madame** [REDACTED]  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2014/000811 du 23/01/2014 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)  
née le 29 Juin 1947 à Oran (Algérie), demeurant 23 Rue désirée Clary - 13002 Marseille/France  
représentée par Me Anne-sophie LAMY, avocat au barreau de MARSEILLE

[REDACTED]  
C/  
[REDACTED]

**INTIME**

**Monsieur Antoine** [REDACTED]  
né le 09 Juillet 1931 à Cozzano, demeurant 3 rue Fauchier - 13002 Marseille / France  
représenté par Me Frédéric AMSELLEM, avocat au barreau de MARSEILLE

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

Grosse délivrée  
le :  
à :

- Me Anne-sophie LAMY
- Me Frédéric AMSELLEM

**COMPOSITION DE LA COUR**

En application des dispositions des articles 785, 786 et 907 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le **03 Décembre 2015**, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Véronique BEBON, Présidente, chargée du rapport, qui a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Véronique BEBON, Présidente  
Madame Frédérique BRUEL, Conseillère  
Madame Sylvie PEREZ, Conseillère

**Greffier lors des débats : Mme Natacha BARBE.**

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 12 Janvier 2016.

**ARRÊT**

Contradictoire,  
Prononcé par mise à disposition au greffe le **12 Janvier 2016**.

Signé par Mme Véronique BEBON, Présidente et Mme Natacha BARBE, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

### EXPOSÉ DU LITIGE

La cour est saisie d'un appel interjeté le 13 janvier 2014 par Madame [REDACTED] à l'encontre de Monsieur [REDACTED] d'un jugement en date du 13 janvier 2014 rendu par le tribunal d'instance de Marseille qui l'a déboutée de ses demandes de remboursement de loyers à hauteur de 18 640€ depuis le mois de janvier 2008.

Dans ses conclusions en date du 8 juin 2015 auxquelles il est fait expressément référence, Madame [REDACTED] demandait à la cour de :

- infirmer le jugement,
- condamner Monsieur [REDACTED] à lui payer la somme de 18 640,50€ au titre des loyers indûment perçus et ce, avec intérêts au taux légal à compter du 19 septembre 2012 jusqu'à complet paiement.

Monsieur [REDACTED] a constitué avocat, mais ses conclusions ont été déclarées irrecevables par ordonnance du conseiller de la mise en état en date du 15 mai 2015.

Par arrêt avant dire droit en date du 25 septembre 2015, la cour ayant constaté que la locataire avait, par confusion, communiqué aux débats par deux fois la même copie de l'arrêté donnant main levée de l'arrêté de péril le 18 octobre 2013 ( pièces 2 et 11) mais non l'arrêté de péril du 18 janvier 2008, a ordonné communication de cette pièce ainsi que la justification de la date de sa notification ou de son affichage en mairie.

Dans ses dernières conclusions en date du 20 novembre 2015 admises après révocation de l'ordonnance de clôture, Madame [REDACTED] a repris les mêmes demandes que celles précédemment exposées et produit les pièces demandées.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 3 décembre 2015.

### MOTIFS DE LA DÉCISION

Madame [REDACTED] fait grief au jugement attaqué d'avoir rejeté sa demande, alors que l'immeuble dans lequel elle avait loué un appartement à Monsieur [REDACTED] le 31 janvier 1997 et situé 23 rue Désirée Clary 13002 à Marseille avait fait l'objet d'un arrêté de péril à la date du 18 janvier 2008 et que le propriétaire avait néanmoins continué à percevoir les loyers à compter de cette date en méconnaissance de l'article L 521-2 alinéa 3 du code de la construction et de l'habitation.

L'article L 521-2 alinéa 3 précité dispose que " pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie du logement cesse d'être due à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble visé par un arrêté de péril jusqu'au 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou de l'affichage de l'arrêté de mainlevée."

L'immeuble situé 23 rue Désirée Clary 13002 à Marseille a fait l'objet d'un arrêté de péril ordinaire en date du 18 janvier 2008 qui ne prescrit par l'évacuation de l'immeuble et ne prévoit pas d'interdiction d'habiter, de sorte que le bailleur n'est pas tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants au titre de l'article L 521 - 1 du code de la construction et de l'habitation.

Il n'en demeure pas moins que cet arrêté de péril été pris en application de l'article L511 - 1 du code de la construction et de l'habitation ; dès lors, les dispositions de l'article L5 121 - 2 dont les termes sont dénués de toute équivoque et de toute autre restriction sont applicables, et les loyers cessent d'être dus à compter du premier jour qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage en mairie.

La décision déférée qui considère que la suspension des loyers est subordonnée à l'interdiction d'habiter est en voie d'infirmer.

De même, l'identification du local visée par l'arrêté de péril ne se confond pas avec la localisation des désordres engendrant le péril.

En l'espèce, l'arrêté vise globalement l'immeuble en copropriété et vise le nom des copropriétaires dont celui de [REDACTED] et concernent notamment des parties communes de telle sorte qu'il importe peu que l'appartement privatif occupé par Madame [REDACTED] ne soit pas principalement touché par les travaux de remise en état.

Les pièces produites aux débats justifient que l'arrêté a été affiché en mairie à compter du 18 février 2008 et a été levée par arrêté du 18 octobre 2013.

Dès lors, les sommes versés au titre des loyers entre le 1<sup>er</sup> mars 2008 et le 1<sup>er</sup> novembre 2013 n'étaient pas dus au bailleur qui en doit restitution.

En application de l'article 1315 du code civil, la charge de la preuve des sommes indûment versées incombe à la locataire.

A ce titre elle produit six avis d'échéance et de quittances des mois de février 2008, mars 2008, février 2009, février 2010, janvier 2011 et février 2012 attestant du règlement régulier des loyers jusqu'à cette date ainsi qu'une lettre de la Caisse d'allocations familiales en date du 8 août 2012 l'informant de la suspension légale du loyer.

Il en résulte que la demande en restitution des montants versés doit excepter le mois de février 2008 exclue de la période légale de suspension et ne se trouve pas justifiée au delà de février 2012.

La demande telle qu'exposée dans les dernières conclusions sera en conséquence accueillie à hauteur de 16 391,60€.

M. [REDACTED] sera condamné à rembourser cette somme assortie des intérêts au taux légal à compter de la signification du présent arrêt.

**PAR CES MOTIFS**

**LA COUR, statuant publiquement, par décision contradictoire, après en avoir délibéré,**

Infirme le jugement entrepris,

Condamne Monsieur [REDACTED] à payer à Madame [REDACTED] la somme de 16 391,60€.  
au titre des loyers indûment perçus avec intérêts au taux légal à compter de la signification du  
présent arrêt,

Condamne Monsieur [REDACTED] aux dépens de première instance et d'appel.

**LA GREFFIÈRE,**



**LA PRÉSIDENTE,**

