

Grosses délivrées
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 09 AVRIL 2015

(n° 169 /2015 , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/13155

Décisions déferées à la Cour :

Jugement du 24 Mars 2014 -Tribunal d'Instance de PARIS 11ème - RG n° 11-12-000827

Jugement du 27 Mai 2014 -Tribunal d'Instance de PARIS 11ème - RG n° 11-14-000209

APPELANTE :

SARL L'IMMOBILIERE RIBEROUX

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 394 555 429

ayant sous siège sociale au 8, rue Abel

75012 PARIS

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentée par Me Francine HAVET, avocate au barreau de PARIS, toque : D1250

INTIMÉS :

Madame B., épouse T.

née le 20.12.1951 à ANJOUIN (36)

représentée par Madame T. agissant en qualité de tuteur suivant décision du Tribunal d'instance de Courbevoie du 28 mai 2013

23 rue Pierre Lhomme

92400 COURBEVOIE

Représentée par Me Olivier DOUEK de l'AARPI CORTEN, avocat au barreau de PARIS, toque : E1939

Monsieur Dominique

née le [REDACTED] à LYON (69)

[REDACTED]
75010 PARIS

Représenté par Me Aurélie GEOFFROY, avocate au barreau de PARIS, toque : D1922

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2014/036213 du 15/09/2014 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS au profit de Me Aurélie GEOFFROY)

PARTIE INTERVENANTE :

Madame T., agissant en qualité de tuteur

née le 28 Mai 1975 à CHATEAUXROUX (36)

28 Boulevard Victor Hugo

92200 NEUILLY SUR SEINE

Représentée par Me Olivier DOUEK de l'AARPI CORTEN, avocat au barreau de PARIS, toque : E1939

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 27 Février 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Monsieur Christian HOURS, Président de chambre, assesseur, chargé du rapport.

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

Madame Isabelle VERDEAUX, Présidente de chambre
Monsieur Christian HOURS, Président de chambre, assesseur
Madame Isabelle BROGLY, Conseillère

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Mme Héléne PLACET

ARRÊT :

- **CONTRADICTOIRE**
- 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.
- signé par Madame Isabelle VERDEAUX, la Présidente et par Mme Héléne PLACET, greffier présent lors du prononcé.

*
* *

EXPOSÉ DU LITIGE :

Mme [REDACTED] est propriétaire d'une chambre de service au 5^{ème} étage, escalier C, d'un immeuble situé 26 rue de Lappe à Paris 11^{ème}, qu'elle a donnée à bail, le 22 avril 1995, à M. Dominique [REDACTED], moyennant un loyer mensuel de 1 650 FF.

La gestion locative a été confiée à une première agence immobilière, puis une seconde et enfin, à compter de novembre 2007, au cabinet Immobilière Riberoux, par ailleurs syndic de l'immeuble.

Le 20 mars 2012, la chambre louée a fait l'objet d'un arrêté préfectoral rendu au visa des dispositions de l'article L 1331-22 du code de la santé publique, le local étant impropre à l'habitation et ne répondant pas aux exigences sur le logement décent, la surface habitable au sens de la loi étant de 1,56 m².

Le 19 novembre 2012, M. [REDACTED] a fait assigner Mme [REDACTED] aux fins d'obtenir sa condamnation sous astreinte à le reloger et à lui verser une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer, outre la somme de 457,65 euros au titre du remboursement du dépôt de garantie, 18 970,94 euros au titre des loyers indus acquittés, 5 000 euros au titre de la réparation de son préjudice moral et 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par ordonnance rendue le 12 février 2013 à la requête de Mme [REDACTED] Ti [REDACTED], fille de Mme [REDACTED] T [REDACTED] le juge des tutelles du tribunal d'instance de Courbevoie l'a désignée en qualité de mandataire spéciale pour représenter les intérêts de sa mère dans le cadre de la procédure engagée par M. [REDACTED]

Le 28 juin 2013, Mme L. [REDACTED] T. [REDACTED], représentée par sa fille agissant en qualité de mandataire spéciale, a fait assigner la société Immobilière Riberoux en garantie de toutes condamnations prononcées à son encontre à l'exception de la demande de restitution du dépôt de garantie, outre une condamnation au titre de l'article 700 et les dépens.

Par jugement rendu le 28 mai 2013, Mme [REDACTED] T. [REDACTED] a été désignée en qualité de tutrice de sa mère.

Par jugement du 24 mars 2014, le tribunal d'instance du 11ème arrondissement de Paris a notamment condamné in solidum Mme [REDACTED] T. [REDACTED] et la société Immobilière Riberoux à payer à M. [REDACTED] :

- 815,97 euros au titre des frais de réinstallation,
- 10 000 euros au titre du préjudice de jouissance,
- 1 000 euros en réparation de son préjudice moral,
- 2 500 euros par application de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

Par jugement rectificatif du 27 mai 2014, le même tribunal a essentiellement ajouté à son dispositif : " rejette l'exception d'irrecevabilité tirée de la prescription, déclare recevables les demandes" .

La société Immobilière Riberoux, qui a interjeté appel de ces décisions, demande à la cour, aux termes de ses dernières conclusions du 9 janvier 2015 :

- d'infirmer le jugement entrepris du 27 mai 2014 en ce qu'il a rejeté l'exception de prescription et laissé inchangées les autres dispositions du jugement du 24 mars 2014 et le jugement du 24 mars 2014 en ce qu'il a retenu sa responsabilité ;
- débouter Mme [REDACTED] T. [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes comme irrecevables car prescrites et, subsidiairement mal fondées ;
- condamner Mme [REDACTED] T. [REDACTED] à lui payer :
 - la somme de 7 960,33 euros correspondant à l'exécution des condamnations de première instance ;
 - la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les dépens.

Dans ses dernières écritures du 21 janvier 2015, Mme [REDACTED] T. [REDACTED], représentée par sa tutrice, appelante incidente, demande à la cour :

- d'infirmer les jugements des 22 mars et 27 mai 2014 en ce qu'ils ont condamné in solidum Mme [REDACTED] T. [REDACTED] et la société Immobilière Riberoux au paiement des sommes allouées à M. Dominique [REDACTED] et, statuant à nouveau, de condamner la société Immobilière Riberoux à :
 - la garantir de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre ou à tout le [REDACTED] moins dans de plus justes proportions ;
 - lui verser une somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
 - supporter les dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de Me Olivier Douck, avocat, dans les termes de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans ses dernières écritures du 12 novembre 2014, M. Dominique [REDACTED], appelant incident, demande à la cour de :

- confirmer le jugement entrepris, s'agissant de la condamnation de Mme [REDACTED] T. [REDACTED] à lui payer la somme de 815,97 € correspondant à l'indemnité prévue par l'article L 512-3-2 du code de la construction de l'habitation ;
- réformer le jugement rendu le 24 mars 2014 et condamner Mme [REDACTED] T. [REDACTED] à lui payer les sommes suivantes :
 - 18 960,94 euros, au titre des loyers indus et pourtant acquittés ;
 - 5 000 euros, au titre de la réparation de son préjudice moral ;

- subsidiairement, condamner Mme [REDACTED] Tr [REDACTED] à lui payer 18.960,94 euros, au titre de la réparation de son préjudice de jouissance ;
- en tout état de cause, condamner Mme [REDACTED] Tr [REDACTED] à payer à Me Aurélie Geoffroy la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article 37 de la loi du 10 Juillet 1991.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Considérant que la société Immobilière Riberoux soutient que :

- l'action en responsabilité contractuelle de Mme [REDACTED] Tr [REDACTED] est prescrite, plus de cinq années s'étant écoulées depuis la signature du mandat, le 23 février 2008, avant qu'elle n'assigne, le 28 juin 2013 ;
- elle n'a commis aucune faute, le 20 mars 2012, au moment de l'arrêté préfectoral d'indécence, dont elle a immédiatement informé sa mandante, avant de mettre fin à son mandat devant l'impossibilité d'obtenir une mesure de régularisation ;
- Mme [REDACTED] Tr [REDACTED] connaissait, dès la signature du mandat, l'état de la chambre louée, d'autant qu'elle possède de nombreux biens qu'elle a gérés elle-même pendant un temps ;
- la superficie des chambres de bonne n'apparaît pas dans les baux, celui consenti à M. [REDACTED] étant antérieur de dix années à son intervention ;

Considérant que Mme [REDACTED] Tr [REDACTED] réplique que :

- son action n'est pas prescrite car non seulement l'agence a commis une faute en n'effectuant pas les vérifications nécessaires préalablement à l'acceptation du mandat confié, qui visait une chambre avec un loyer dont le montant modique ne pouvait qu'attirer son attention sur la nature du bien loué mais cette faute s'est poursuivie lors de toute l'exécution du mandat car des mesures auraient dû être prises pour mettre fin à cette situation ;
- l'agence n'a pas respecté son devoir de conseil envers sa mandante et a d'autre part répondu faussement au conseil du locataire qu'elle n'était plus chargée de la gestion locative du bien, alors que le mandat n'avait pas encore été dénoncé ;
- il n'est pas compréhensible que le tribunal, en prononçant une condamnation in solidum entre elle et l'agence, les ait mises sur un pied d'égalité, alors qu'il avait été précisément fait appel à la société Immobilière Riberoux en sa qualité de professionnel de l'immobilier, étant rappelé qu'au moment où elle a consenti le bail, le décret du 30 janvier 2002 sur les normes de décence n'existait pas ;
- elle s'en rapporte à la sagesse de la cour sur la demande de remboursement des loyers formulée par M. [REDACTED], faisant siennes les motivations du tribunal ;

Considérant que Monsieur. [REDACTED] fait valoir que :

- le décret 69-596 du 14 juin 1969 prévoyait déjà que l'une au moins des pièces principales devait avoir une surface supérieure à 9m², ce que Mme [REDACTED] Tr [REDACTED] ne pouvait ignorer, nul n'étant censé ignorer la loi ; au lieu de cela, elle lui a loué une chambre d'une surface de 1,56 m²;
- la loi de 1989 fait obligation au bailleur de délivrer un logement décent ;
- il a été abusé de sa faiblesse et de sa crédulité en lui faisant régler un loyer de 204,20 euros le m² ;
- la propriétaire doit être condamnée à lui reverser l'intégralité des loyers perçus, y compris l'APL ;
- son préjudice moral doit être revu à la hausse car l'exiguïté du local a empêché toute vie sociale;

Considérant qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 20 mars 2012 que le logement loué par Mme [REDACTED] Tr [REDACTED] à M. [REDACTED], à compter du 22 avril 1995, ne répond pas aux caractéristiques d'un logement décent, exigeant, aux termes du décret du 30 janvier 2012, une pièce d'une surface habitable au moins égale à 9 m² ;

Considérant que le même texte exige une hauteur sous plafond d'au moins 2,20m ;

Considérant que le logement occupé par M. [REDACTED] présente une surface au sol de 7,60 m² mais est fortement mansardé ; qu'il en résulte que la partie de chambre répondant aux exigences réglementaires précitée de hauteur n'est que de 1,56 m², selon l'arrêté préfectoral précité ;

Considérant sur la recevabilité de la demande de Mme [REDACTED] T. [REDACTED] à l'encontre de l'agence immobilière Barberoux, que celle-ci dispose d'un mandat depuis le 23 février 2008, date à laquelle les exigences de superficie et de hauteur de plafond précitées étaient applicables ;

Considérant qu'il appartient à tout professionnel de vérifier les conditions dans lesquelles il intervient, d'informer et de conseiller son client de toute difficulté susceptible de se présenter ; qu'il a en conséquence l'obligation de ne pas prêter la main à la continuation d'un contrat illégal, sous peine d'engager sa responsabilité civile ;

Considérant qu'au moment de l'acceptation du mandat confié par Mme [REDACTED] T. [REDACTED], l'agent immobilier s'est nécessairement fait communiquer le bail sur lequel il portait, lequel mentionnait expressément qu'il s'agissait d'une chambre avec un wc distinct ;

Considérant que l'agent immobilier aurait dû s'assurer que le bail dont s'agit satisfaisait aux conditions légales ;

Considérant que la société l'Immobilière Riberoux, en acceptant d'apporter son concours à la location devenue illégale à compter de l'entrée en vigueur, le 30 janvier 2002, du décret précité, a commis une faute qui s'est poursuivie jusqu'à la fin du mandat, pendant toute la durée duquel elle a perçu 5 % des encaissements réalisés en exécution d'un mandat portant sur un bail illégal ;

Considérant que Mme [REDACTED] T. [REDACTED], sous la tutelle de sa fille, a pu ignorer qu'elle se trouvait dans l'illégalité, faute d'en avoir été informée par l'appelante, agence professionnelle, avant de recevoir l'arrêté préfectoral du 20 mars 2012, lequel constitue dès lors le point de départ de la prescription quinquennale ; qu'elle est ainsi recevable à agir contre la société l'Immobilière Riberoux, son action n'étant pas prescrite au moment de l'assignation ;

Considérant que la société l'Immobilière Riberoux, a, comme indiqué précédemment, incontestablement engagé sa responsabilité civile contractuelle envers sa cliente, par défaut d'information et de conseil, ainsi qu'en répondant au conseil de M. [REDACTED], au mois d'août 2012 qu'elle ne s'occupait plus des affaires de Mme T. [REDACTED], alors qu'elle ne devait mettre fin au mandat que postérieurement, le 30 octobre 2012 ;

Considérant sur les demandes de M. [REDACTED] que le jugement doit être confirmé en ce qu'il a, en application des dispositions de l'article L 512-3-2 du code de la construction et de l'habitation, par des motifs pertinents que la cour fait siens, mis à la charge de Mme T. [REDACTED] une indemnité de 815,97 euros au titre de l'obligation de relogement ;

Considérant sur la demande de remboursement des loyers versés entre le 1^{er} janvier 2007 et le 20 mars 2012, qu'il n'est pas contestable que le logement était indécemment au sens de la réglementation précitée pendant toute cette période même si l'arrêté préfectoral le constatant n'était pas encore intervenu ;

Considérant en conséquence que les loyers n'auraient pas dû être réglés pendant cette période ; qu'ils s'élèvent, selon les propres calculs de M. [REDACTED], qui ne sont pas contestés dans leur exactitude, à la somme de 18 289,23 euros ; qu'il n'y a pas lieu d'y ajouter les charges qui correspondent à des dépenses réellement exposées ;

Considérant que M. [REDACTED] a également suivi un préjudice moral, qui doit être indemnisé, au delà de la gratuite de son hébergement, depuis le 1^{er} janvier 2007 jusqu'à son départ pour un logement social décent, par une somme que le tribunal d'instance a justement évalué à la somme de 1 000 euros ;

Considérant que Mme [REDACTED] et Tr [REDACTED], propriétaire, et la société l'Immobilière Barberoux, agent immobilier, doivent être condamnées in solidum à payer les indemnités précitées à M. [REDACTED] ;

Considérant que dans les rapports entre Mme [REDACTED] et Tr [REDACTED] et la société l'Immobilière Barberoux, il convient de prendre en compte le fait que la faute de l'agence immobilière a privé Mme [REDACTED] et Tr [REDACTED] du bénéfice de tous les loyers depuis la signature du mandat, alors qu'elle aurait pu vendre la chambre dont s'agit et en placer le prix de vente ; que la cour dispose des éléments pour condamner la société l'Immobilière Barberoux à relever Mme [REDACTED] et Tr [REDACTED] à hauteur des trois quarts de toutes les condamnations prononcées contre elle ;

Considérant que Mme [REDACTED] et Tr [REDACTED] et la société l'Immobilière Barberoux devront verser in solidum la somme de 3 000 euros à Me Aurélie Geoffroy sur le fondement de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 ;

Considérant que la société l'Immobilière Barberoux devra verser la somme de 2 000 euros à Mme [REDACTED] et Tr [REDACTED] sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Considérant qu'il sera fait masse des dépens qui seront supportés par la société l'Immobilière Barberoux pour les trois quarts, par Mme [REDACTED] et Tr [REDACTED] pour un quart, avec possibilité de recouvrement direct, dans cette proportion, au profit de Me Olivier Douek ;

PAR CES MOTIFS

La **COUR**, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, contradictoirement et en dernier ressort,

- **CONFIRME** les jugements des 24 mars et 27 mai 2014 en ce qu'ils ont :
 - jugé recevables les demandes de M. [REDACTED] ;
 - condamné in solidum Mme [REDACTED] et Tr [REDACTED] et la société l'Immobilière à payer à M. Boutaria :
 - la somme de 815,97 euros au titre des frais de réinstallation ;
 - la somme de 1 000 euros en réparation de son préjudice moral ;
 - 2 500 euros par application de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 ;
 - condamné in solidum Mme [REDACTED] et Tr [REDACTED] et la société l'Immobilière à payer à M. [REDACTED] les dépens afférents à la procédure ayant abouti au jugement du 24 mars 2014 et le Trésor public, ceux afférents à la procédure ayant abouti au jugement du 27 mai 2014 ;
- **L'INFIRME POUR LE SURPLUS** et, statuant à nouveau :
 - condamne in solidum Mme [REDACTED] et Tr [REDACTED] et la société l'Immobilière à payer à M. [REDACTED] la somme de 18 289,23 euros en remboursement des loyers réglés ;
- **Y AJOUTANT** :
 - condamne la société l'Immobilière Barberoux à relever Mme [REDACTED] et Tr [REDACTED] à hauteur des trois quarts de toutes les condamnations prononcées contre elle
 - condamne in solidum Mme [REDACTED] et Tr [REDACTED] et la société l'Immobilière à payer la

somme de 3 000 euros à Me Aurélie Geoffroy sur le fondement de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991;

- condamne la société l'Immobilière Barberoux à verser la somme de 2 000 euros à Mme T. sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- fait masse des dépens qui seront supportés par la société l'Immobilière Barberoux pour les trois quarts, par Mme T. pour un quart, avec possibilité de recouvrement direct, dans cette proportion, au profit de Me Olivier Douek.

LA GREFFIÈRE

LA PRÉSIDENTE

