
Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 3, 25 Février 2016 – n° 14/19607

Cour d'appel

Paris

Pôle 4, chambre 3

25 Février 2016

Répertoire Général : 14/19607

Madame Nathalie GOUBY

Monsieur Frédéric REYMOND

Contentieux Judiciaire

Grosses délivrées REPUBLIQUE FRANCAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 25 FEVRIER 2016

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/19607

Décision déferée à la Cour : Jugement du 29 Août 2014 -Tribunal d'Instance d'AUXERRE - RG n° 14/299

APPELANTE

Madame Nathalie GOUBY

Née le 25 Mars 1970 à Migennes (89400)

Demeurant : [...]

[...]

Représentée par Me Karen DEVIN, avocat au barreau d'AUXERRE

INTIME

Monsieur Frédéric REYMOND

Né le 11 Juin 1970 à Paris 4ème

Demeurant : [...]

[...]

Représenté par Me Hugues MAISON, avocat au barreau de PARIS, toque : A0600

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 10 Décembre 2015, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Isabelle VERDEAUX, Présidente de chambre

Madame Isabelle BROGLY, Conseillère

M. Philippe JAVELAS, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Viviane REA

Un rapport a été présenté à l'audience par M. Philippe JAVELAS, Conseiller , dans les conditions prévues par l'article 785 du Code de procédure civile,

ARRET : 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, présidente et par Mme Viviane REA, greffière présente lors du prononcé.

EXPOSÉ DU LITIGE

Mme GOUBY était locataire d'un appartement propriété de M. REYMOND, situé [...].

Le 16 juin 2008, le maire a pris un arrêté de péril relatif à l'ensemble immobilier, propriété de M. REYMOND, et prescrit différents travaux concernant les bâtiments qui composent cet ensemble.

Le 16 mai 2012, un arrêté préfectoral a été pris portant déclaration d'insalubrité réparable des parties communes de l'ensemble immobilier.

Mme GOUBY a cessé de régler ses loyers à compter du 19 juillet 2013 et le 13 décembre 2013, elle a fait assigner son bailleur devant le tribunal d'instance d'Auxerre, aux fins de voir juger qu'elle n'est plus redevable d'aucun loyer, d'obtenir le remboursement des loyers versés sur la période allant du mois de juillet 2008 au mois de juillet 2013 et la condamnation de son bailleur à exécuter les travaux prescrits par les arrêtés de 2008 et de 2012.

Par jugement du 29 août 2014, le tribunal d'instance d'Auxerre, constatant que le logement de Mme GOUBY n'était pas concerné par l'arrêt de péril de 2012 et que les travaux prescrits par l'arrêté préfectoral concernaient les parties communes de l'immeuble et qu'aucune partie commune n'était comprise dans le contrat de location de Mme GOUBY dont le logement bénéficie d'une entrée privative sur la rue, a débouté Mme GOUBY de l'ensemble de ses demandes, et, faisant droit aux demandes reconventionnelles de son bailleur, prononcé la résolution du contrat de bail à compter du 12 octobre 2004, ordonné l'expulsion de Mme

GOUBY et condamné cette dernière à payer à M. REYMOND la somme de 4213,70 euros avec intérêts au taux légal à compter de la date du jugement, condamné Mme GOUBY aux dépens.

Mme GOUBY a interjeté appel de cette décision le 29 septembre 2014.

Dans le dispositif de ses dernières conclusions, notifiées par la voie électronique le 12 novembre 2015, Mme GOUBY demande à la Cour de :

-infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

-dire que Mme GOUBY n'est redevable d'aucun arriéré de loyer,

-annuler le commandement de payer signifié à Mme GOUBY le 25 octobre 2013 pour un montant en principal de 3337,86 euros,

-condamner M. REYMOND à rembourser à Mme GOUBY les loyers versés sur la période allant du 1er juillet 2008 au 1er juillet 2013, pour un montant de 24 530, 37 euros,

-condamner M. REYMOND à verser à Mme GOUBY une somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance qu'elle a subi, faute de réalisation des travaux,

-constater la résiliation du bail du fait du congé donné par Mme GOUBY le 9 juin 2015 et de son départ volontaire des lieux, avec remise des clefs le 16 septembre 2015,

-juger que M. REYMOND devra restituer le dépôt de garantie versé par Mme GOUBY, d'un montant de 700 euros, au plus tard le 16 novembre 2015, date au-delà de laquelle courront les intérêts de retard,

-débouter M. REYMOND de son appel incident,

-dire que les demandes relatives à l'expulsion de Mme GOUBY et à sa condamnation à verser une indemnité d'occupation sont devenues sans objet du fait du départ de Mme GOUBY,

-condamner Mme GOUBY aux dépens et à payer à M. REYMOND une indemnité de 4 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Dans le dispositif de ses dernières conclusions, notifiées par la voie électronique le 9 novembre 2015, M. REYMOND demande à la Cour de :

-confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a constaté la résolution du bail et prononcé l'expulsion de Mme GOUBY,

-débouter Mme GOUBY de sa demande de restitution du dépôt de garantie,

-constater la résolution du bail par l'effet du congé délivré par la locataire le 9 juillet 2015 et la libération volontaire des lieux le 16 septembre 2015,

-ordonner l'expulsion de Mme GOUBY et de tous occupants de son chef,

-condamner Mme GOUBY à payer à M. REYMOND la somme de 13 172, 50 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés, arrêtés au terme d'août 2015, avec intérêts au taux légal à compter du jugement sur la somme de 4 213, 70 euros, à compter des premières conclusions sur la somme de 8 990, 92 euros, et de la signification des conclusions de l'intimé pour le surplus,

-condamner Mme GOUBY à payer à M. REYMOND une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer, majoré du montant des charges mensuelles soit 440, 47 euros à compter du 1er décembre 2014 jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clefs,

-condamner Mme GOUBY aux dépens et à payer à M. REYMOND une indemnité de 4 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DECISION

1) Sur les demandes de Mme GOUBY visant à voir juger qu'elle était bien fondée à cesser le paiement de ses loyers à compter du 1er juillet 2013, et sollicitant que son bailleur soit condamné à lui rembourser la somme de 24 530, 37 euros au titre des loyers payés depuis le 1er juillet 2008

Mme GOUBY fait grief au jugement entrepris d'avoir estimé qu'elle était mal fondée à suspendre le paiement de ses loyers au motif que son logement n'était concerné ni par l'arrêté municipal de péril du 16 juin 2008 ni par l'arrêté préfectoral d'insalubrité du 16 mai 2012 visant les parties communes de l'immeuble. Elle fait valoir que l'arrêté du 16 juin 2008 concernait l'ensemble des corps d'habitation composant l'immeuble et, par suite, l'appartement dont elle était locataire, qu'il s'ensuit qu'en application des dispositions de l'article L 521-2 du Code de la construction et de l'habitation, elle était bien fondée à cesser le versement de ses loyers à compter du premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté de péril à l'intimé, c'est-à-dire à compter du 1er juillet 2008, qu'en outre, l'arrêté préfectoral d'insalubrité du 16 mai 2012 concerne également

le logement qu'elle occupait, du fait que les dispositions de l'article L 521-2 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent même lorsque l'arrêté d'insalubrité et de péril concerne seulement les parties communes d'un immeuble et pas directement le logement du locataire.

M. REYMOND réplique, en premier lieu, que la demande de Mme GOUBY de voir dire que l'arrêté de péril vise l'immeuble tout entier dans lequel elle résidait et de dire qu'elle est fondée à se prévaloir des dispositions de l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation sont irrecevables s'agissant de demandes nouvelles, et en deuxième lieu, que l'appartement de Mme GOUBY n'est concerné ni par l'arrêté préfectoral de 2012 ni par l'arrêté municipal de 2008, parce que, comme l'a souligné à juste titre le premier juge, aucune partie commune n'est comprise dans le contrat de location et que le logement de Mme GOUBY n'est pas concerné par les constatations faites sur des immeubles ou des logements voisins. Il souligne, s'agissant de l'arrêté municipal, qu'un seul logement, très éloigné de celui de Mme GOUBY, a fait l'objet d'une visite et que les prescriptions édictées par cet arrêté visent plusieurs immeubles édifiés sur une seule parcelle et non un logement précis et identifié.

Sur ce

Sur la recevabilité de la demande

Sauf exception les parties ne peuvent soumettre à la cour d'appel de nouvelles prétentions, à peine d'irrecevabilité relevée d'office. Il convient néanmoins de rappeler que si le principe de concentration oblige les parties à invoquer tous les moyens à l'appui d'une même demande dans le cadre d'un même procès, il ne les oblige pas à le faire dès la première instance puisque les moyens nouveaux, à la différence des demandes nouvelles, sont admis à hauteur d'appel, en application des dispositions de l'article 563 du Code de procédure civile.

En l'espèce, les dires de Mme GOUBY selon lesquels l'arrêté de péril vise l'immeuble tout entier et selon lesquels elle est fondée à se prévaloir des dispositions de l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation, ne s'analysent pas comme des demandes mais comme des moyens au soutien de ses demandes visant à voir juger qu'elle était en droit de cesser de payer ses loyers à compter du 1er juillet 2008 et que, partant, elle est bien fondée à réclamer le remboursement des loyers versés depuis cette date. Ces moyens sont tout à fait recevables en cause d'appel, d'autant plus que, contrairement à ce que soutient l'intimé, ils avaient déjà été invoqués devant le premier juge.

Sur le bien fondé de la demande

Il résulte des dispositions de l'article L. 521-2 du Code de la construction et de l'habitation , que « le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L.1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites ».

En l'espèce, l'arrêté litigieux précise que l'immeuble cadastré section AP 45, sis [...], est déclaré en état de péril grave et imminent, que l'immeuble est constitué de plusieurs corps d'habitation, que cet ensemble construit est ancien et vétuste, que la grande vétusté et le manque d'entretien sont les deux principales causes des désordres constatés au droit des bois de charpente cassés, dans l'appartement visité qui est situé au premier étage en fond de cour, mais aussi pour l'ensemble des couvertures et des charpentes de cette propriété. L'arrêté indique, comme deuxième mesure définitive, que « le propriétaire est tenu de faire procéder à la réfection de la couverture et des étanchéités de l'ensemble de la propriété pour assurer un hors d'eau et une pérennité de l'ensemble ».

Cette deuxième mesure définitive permet de constater que, contrairement à ce que soutient M. REYMOND, la couverture et les étanchéités du bâtiment dans lequel résidait Mme GOUBY étaient concernés par l'arrêté litigieux.

Toutefois, il est établi que le logement occupé par Mme GOUBY, n'était pas affecté par le péril qui menaçait la toiture du bâtiment en fond de cour et que, pareillement, la vétusté de la couverture du bâtiment dans lequel elle résidait n'a eu aucune répercussion sur son propre logement situé au rez-de-chaussée et n'a en rien perturbé sa jouissance des lieux.

Il convient de prendre en compte, s'agissant des immeubles qui n'étant pas en copropriété ne sont pas soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, la localisation des désordres dans une partie de l'ensemble immobilier, cette localisation étant suffisante pour déterminer le champ d'application matériel de l'arrêté de péril et exclure en conséquence la suspension des loyers dans les autres bâtiments et, même, s'agissant du bâtiment concerné, dans les logements, qui ne sont pas concernés par les désordres.

Dès lors, Mme GOUBY est mal fondée à se prévaloir d'une suspension de son loyer à compter du 1er juillet 2008.

S'agissant de l'arrêté d'insalubrité pris par le préfet de l'Yonne le 16 mai 2012, Mme GOUBY fait valoir qu'il résulte d'une jurisprudence constante et d'une réponse ministérielle du 12 novembre 2006 que les dispositions de l'article L521-2 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent même lorsque l'arrêté d'insalubrité ou de péril concerne seulement les parties communes d'un immeuble et pas directement

le logement du locataire. Mme GOUBY allègue, par ailleurs, que, même si elle disposait d'un accès direct sur la [...], elle était obligée de passer par les communs pour accéder à différents équipements indissociables de son logement (compteur EDF, compteur d'eau, compteur de gaz, chaudière et poubelles).

Toutefois, la jurisprudence et la réponse ministérielle citées par Mme GOUBY concernent les immeubles en copropriété et s'appuient, pour étendre la suspension des loyers aux situations où l'arrêté porte sur les seules parties communes de l'immeuble en copropriété, sur l'article 1er de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui précise qu'un lot de copropriété est composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes. Il en résulte que les parties communes de l'immeuble constituent une propriété indivise entre tous les copropriétaires et, dès lors, les quotes-parts de parties communes ne peuvent faire l'objet d'une individualisation physique et nominative entre les copropriétaires. Or l'immeuble dans lequel résidait Mme GOUBY n'était pas un immeuble en copropriété, de sorte que la jurisprudence citée n'est pas transposable au cas d'espèce.

Par ailleurs, il ressort du rapport technique du conseil départemental d'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) que Mme GOUBY, du fait qu'elle disposait d'un accès spécifique sur la [...] n'avait pas à emprunter les communs pour accéder à son logement.

Les attestations produites par Mme GOUBY pour justifier qu'elle était néanmoins contrainte d'emprunter les parties communes concernées par l'arrêté préfectoral d'insalubrité, et qui émanent de son conjoint et de deux amis l'ayant aidée à déménager, sont insuffisantes pour établir l'exactitude de ses allégations et n'emportent pas la conviction de la Cour en l'absence de tout constat d'huissier de justice attestant de la configuration des lieux et de la localisation des équipements évoqués.

En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a jugé que Mme GOUBY n'était pas fondée à mettre en 'uvre la procédure de suspension des loyers prévue à l'article L.521-2 du Code de la construction et de l'habitation et l'a subséquemment déboutée de sa demande de remboursement des loyers payés à compter du mois de juillet 2008.

II) Sur la résolution du bail par acquisition de la clause résolutoire et l'expulsion de Mme GOUBY

Il résulte des dispositions de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 que le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Ces dispositions sont reprises dans le bail qui liait Mme GOUBY et M. REYMOND.

En l'espèce, un commandement de payer a été délivré le 25 octobre 2013 à Mme GOUBY au titre d'un arriéré de loyer de 3337,86 euros au 5 octobre 2013.

Mme GOUBY, pour les motifs exposés au paragraphe précédent, ne saurait utilement soutenir qu'étant fondée à cesser de payer ses loyers à compter du 1er juillet 2008, le tribunal ne pouvait constater l'acquisition de la clause résolutoire à compter du 25 décembre 2013, soit deux mois après le commandement de payer demeuré infructueux.

En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a constaté la résolution du bail, par acquisition de la clause résolutoire à compter du 25 décembre 2013.

Il n'y a, en revanche, pas lieu de prononcer l'expulsion de Mme GOUBY, qui a quitté les lieux volontairement le 16 septembre 2015.

III) Sur le montant de la dette locative

M. REYMOND actualise le montant des sommes qui lui sont dues en paiement des loyers et indemnités d'occupation à la somme de 13 172, 50 euros, en précisant que le premier juge, après avoir constaté la résolution du bail, a omis de se prononcer sur la demande de condamnation de la locataire à une indemnité d'occupation à compter de la résolution du bail et jusqu'à la libération effective des lieux intervenue le 16 septembre 2015.

M. REYMOND, produit, à l'appui de sa demande, un décompte de créance détaillé depuis le mois d'avril 2011.

Mme GOUBY ne saurait utilement prétendre, pour les motifs développés précédemment qu'elle n'est redevable d'aucun loyer depuis le 1er juillet 2008, du fait de l'arrêté municipal de péril du 16 juin 2008.

En conséquence, Mme GOUBY sera condamnée à payer à M. REYMOND la somme de 13 172, 50 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation dus au 16 septembre 2015.

En outre, Mme GOUBY sera condamnée à payer à M. REYMOND une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, à compter du 1er janvier 2014 et jusqu'à la libération des lieux se manifestant par la remise des clefs.

IV) Sur la restitution du dépôt de garantie

Mme GOUBY sollicite la restitution du dépôt de garantie d'un montant de 700 euros, qu'elle a versé à son entrée dans les lieux.

M.REYMOND s'oppose à cette demande en faisant valoir que Mme GOUBY a commis des dégradations dans l'appartement et que la société EDF lui a adressé une facture relative à l'appartement qu'occupait Mme GOUBY pour un montant de 279, 50 euros et qu'il a, en outre, reçu une facture d'eau imputable à son ancienne locataire.

Sur ce

Il résulte des dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 que le bailleur doit restituer le dépôt de garantie dans les deux mois à compter de la restitution des clefs. Le bailleur est toutefois en droit de retenir les sommes qui lui restent dues en justifiant les sommes qu'il entend retenir sur le dépôt de garantie.

En l'espèce, M. REYMOND verse aux débats un procès-verbal d'huissier de justice établi le 16 septembre 2015, faisant apparaître que le logement est en état d'usage, vétuste, qu'un carreau de la fenêtre de la cuisine est cassé, ainsi que le volet roulant de la fenêtre de la cuisine et une mise en demeure du 20 octobre 2015 de la société Lyonnaise des eaux d'avoir à régler une facture de 279, 50 euros. M. REYMOND produit également une facture de la société EDF du 11 septembre 2015, d'un montant de 307, 81 euros.

Le constat d'huissier démontre davantage la vétusté du logement qu'il ne fait apparaître l'existence de dégradations. Mme GOUBY justifie que les seules dégradations constatées, qui concernent un carreau et le volet roulant de la fenêtre de la cuisine, sont imputables à un cambriolage, qui a eu lieu en septembre 2015. De plus, le montant des dégradations invoquées n'est pas justifié, alors que la Cour ne peut déduire du montant de garantie une somme forfaitaire au titre des réparations locatives.

Enfin, M. REYMOND ne démontre pas que les deux factures qu'il produit sont imputables à Mme GOUBY.

Par suite, M. REYMOND sera condamné à restituer à Mme GOUBY la somme de 700 euros, au titre du dépôt de garantie.

V) Sur la demande de dommages et intérêts de Mme GOUBY (5000 euros)

Mme GOUBY, qui fait grief au jugement entrepris de l'avoir déboutée de sa demande de dommages et intérêts, fait valoir, pour justifier sa demande, qu'elle a été contrainte de demeurer seule dans cet immeuble, après le départ des autres locataires et en dépit des risques manifestes pour sa santé et sa sécurité, et, qu'en outre, et alors qu'elle exerce la profession d'assistante maternelle, son agrément a été suspendu au mois de juin 2012, sur décision du conseil général, compte tenu de la dangerosité de l'immeuble.

L'intimé sollicite la confirmation du jugement en ce qu'il a débouté Mme GOUBY de sa demande de dommages et intérêts.

Sur ce

Il apparaît que les désordres observés dans l'ensemble immobilier, propriété de M. REYMOND, n'ont pas directement concerné l'appartement occupé par Mme GOUBY et ne l'ont pas contrainte à vivre dans un environnement présentant des risques pour sa sécurité ou sa santé ; l'appelante avait, en outre, la ressource de quitter les lieux loués avant le 16 septembre 2015 ; enfin l'attestation du médecin de la protection maternelle et infantile indiquant que « compte tenu de ses conditions de logement incompatibles avec l'accueil d'enfants, elle a pu seulement bénéficier d'une mise en veille de son agrément lors de ce renouvellement » n'est pas libellée de manière suffisamment précise pour établir un lien direct et indubitable entre le non renouvellement de l'agrément et la dangerosité de l'immeuble.

Par suite, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a débouté Mme GOUBY de sa demande de dommages et intérêts.

VI) Sur les demandes accessoires

Mme GOUBY, qui succombe pour l'essentiel, sera condamnée aux dépens de la procédure d'appel, les dispositions du jugement querellée relatives aux dépens de la procédure de première instance étant, par ailleurs, confirmées.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement

CONFIRME le jugement entrepris en toutes ses dispositions, à l'exception de celles ayant ordonné l'expulsion de Mme Nathalie GOUBY, et l'ayant condamnée à payer à M. Frédéric REYMOND la somme de 4 213, 70 euros avec intérêts au taux légal à compter de la date du jugement entrepris ;

Statuant à nouveau de ce chef

Dit n'y avoir lieu à prononcer l'expulsion de Mme Nathalie GOUBY, qui a quitté les lieux;

CONDAMNE Mme Nathalie GOUBY à payer à M. Frédéric REYMOND une somme de 13 172, 50 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation arrêtés au 15 septembre 2015, avec intérêts au taux

légal à compter de la date du jugement entrepris sur la somme de 4 213, 70 euros et du présent arrêt pour le surplus ;

Ajoutant au jugement entrepris

CONDAMNE Mme Nathalie GOUBY à payer à M.Frédéric REYMOND une indemnité d'occupation d'un montant correspondant à celui du loyer, majoré des charges, qui aurait été du si le bail s'était poursuivi, à compter du 1er décembre 2014 et jusqu'à la libération des lieux se manifestant par la remise des clefs, étant précisé que les sommes dues au titre de cette indemnité mensuelle d'occupation sont incluses dans le total de 13172, 70 euros au paiement duquel Mme Nathalie GOUBY est condamnée par ailleurs ;

CONDAMNE M. Frédéric REYMOND à payer à Mme Nathalie GOUBY la somme de 700 euros, au titre de la restitution du dépôt de garantie versé lors de l'entrée dans les lieux, avec intérêts au taux légal à compter du 16 décembre 2015 ;

DÉBOUTE Mme Nathalie GOUBY de ses autres demandes ;

Vu l'article 700 du Code de procédure civile, condamne Mme Nathalie GOUBY à payer à M. Frédéric REYMOND une indemnité de 3 500 euros ;

CONDAMNE Mme Nathalie GOUBY aux dépens, qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE