

Grosses délivrées
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 3

ARRET DU 05 NOVEMBRE 2015

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/02507

Décision déferée à la Cour : Jugement du 07 Janvier 2014 -Tribunal d'Instance de Paris 6°
arrondissement - RG n° 13-000179

APPELANTE

Madame
Née le 1950 à

Demeurant :
75006 PARIS

Représentée par Me V avocat au barreau de PARIS, toque

INTIMEE

Madame
Née à (26)

Représentée par Me I, avocat au barreau de PARIS, toque :

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile,
l'affaire a été débattue le 16 Septembre 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant
pas opposé, devant **M. Philippe JAVELAS**, Conseiller, chargé du rapport.

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

- MME Isabelle VERDAUX, présidente de chambre
- M. Philippe JAVELAS, Conseiller**
- MME Isabelle BROGLY, conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Viviane REA

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 MME Isabelle VERDEAUX, présidente et par Mme Viviane REA, greffier présent lors du prononcé.

EXPOSÉ DES FAITS

- Mme [redacted] a donné verbalement à bail, en avril 2001, à Mme K [redacted] une studette meublée à usage d'habitation dépendant d'un immeuble c [redacted] à Paris (75006), moyennant le versement d'un loyer mensuel de 426 euros, comprenant une provision de 30 euros pour charges.

Le 25 avril 2013, Mme P [redacted] a fait délivrer à sa locataire une sommation d'avoir à payer les loyers, l'arriéré s'élevant à la somme de 1 704 euros, ainsi qu'une sommation de produire son contrat d'assurance et de justifier du paiement de ses primes.

Suite à des réclamations faites par une voisine de l'immeuble, le syndic de l'immeuble a adressé, le 21 mai 2013, une mise en demeure à Mme K [redacted] et Mme P [redacted] a fait délivrer à sa locataire, le 22 mai 2013, une nouvelles sommation d'avoir à faire cesser les troubles de voisinage qu'elle occasionne.

Mme K [redacted] n'ayant pas donné suite à ces sommations, Mme P [redacted] l'a fait assigner devant le tribunal d'instance du 6^{ème} arrondissement de Paris aux fins d'obtenir la résiliation judiciaire du bail verbal pour manquements répétés à son obligation de payer le loyer, de produire une assurance et de jouir paisiblement des lieux, l'expulsion de sa locataire et de tous occupants de son chef, la suppression du délai de deux mois en raison des troubles anormaux du voisinage, sa condamnation à lui payer une somme de 2 130 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au mois de mai 2013, une somme de 426 euros au titre de l'indemnité d'occupation et une indemnité de 1 554, 80 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par jugement du 7 janvier 2014, le tribunal d'instance du 6^{ème} arrondissement de Paris a :

- prononcé la résiliation judiciaire du bail verbal
- condamné Mme K [redacted] à payer à une somme de 4 686 euros au titre de l'arriéré locatif, terme de novembre 2013 inclus, une somme de 418, 60 euros à titre de dommages et intérêts, et une indemnité mensuelle d'occupation, d'un montant de 426 euros, jusqu'à la libération effective des lieux,
- autorisé Mme K [redacted] à s'acquitter de la somme de 4 686 euros en six acomptes successifs et mensuels de 781 euros payables avant le 5 de chaque mois,
- suspendu les effets de la résiliation pendant le cours de ces délais,
- dit qu'à défaut de paiement de l'arriéré de loyers ou du loyer courant, après mise en demeure restée infructueuse pendant 15 jours, la dette deviendrait immédiatement exigible, la résiliation reprendrait tous ses effets, et l'expulsion de Mme K [redacted], après signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux, pourrait être ordonnée.

Mme K [redacted] a interjeté appel de ce jugement le 4 février 2014.

Dans le dispositif de ses dernières conclusions notifiées par la voie électronique le 19 août 2014, Mme K prie la Cour de :

- infirmer le jugement du 7 janvier 2014 en toutes ses dispositions,
- condamner Mme P à régler à Mme K une somme de 17 820 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi par Mme K du fait de l'indécence de son logement,
- dire que Mme K réglera la somme de 50 euros au titre de l'occupation du local sis ; (75006),
- condamner Mme P à payer à Mme K une somme de 2000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Mme P dans le dispositif de ses dernières conclusions, notifiées par la voie électronique le 9 septembre 2014, demande à la Cour de confirmer le jugement du 7 janvier 2014 en toutes ses dispositions et de condamner Mme K à lui payer une indemnité de 2 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

La clôture est intervenue le 10 septembre 2015.

**CELA ETANT EXPOSE
LA COUR**

Sur la conformité du logement occupé par Mme KJ avec les dispositions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989

Mme K fait grief au jugement entrepris d'avoir considéré qu'elle ne rapportait pas la preuve de la non-conformité du logement qu'elle occupe avec les dispositions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ; elle soutient qu'il est démontré par les pièces versées aux débats que le logement qu'elle occupe n'est pas un logement décent au sens des dispositions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et des articles 3 et 4 du décret du 30 janvier 2002, qui disposent que, pour être qualifié de décent, le logement doit disposer d'une installation permettant un chauffage normal et d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2, 20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. Mme K soutient, par ailleurs, que, dès lors que le logement n'est pas décent au sens de la loi, les locaux sont impropres à l'usage d'habitation et que, par suite, la résiliation judiciaire du bail ne peut être prononcée en application de l'article 1719 du Code civil.

Mme P rétorque que la preuve de la non-conformité du logement aux dispositions du décret du 30 janvier 2002 n'est pas rapportée par l'appelante, que les calculs de surface ont été effectués selon les normes définies par la loi « Carrez », alors que la surface à prendre en considération, aux termes de l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, doit tenir compte de la surface au sol et du volume du local, que les calculs auxquels s'est livrée Mme KJ concernant le volume du logement sont erronés, parce qu'ils ne prennent pas en considération les zones de l'appartement comportant une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 mètre, qu'enfin le logement comporte un système de chauffage électrique, qui, contrairement à ce que soutient l'appelante, existait au moment de la mise en location.

Sur ce

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, issu de la loi du 13 décembre 2000, dispose que :
"le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation".

L'article 3 du décret du 20 janvier 2002, pris en application de la loi du 13 décembre 2000 indique :

«Le logement comporte les éléments d'équipements et de confort suivants:
1°- une installation permettant un chauffage normal... ».

L'article 4 de ce même décret indique :

« Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2, 20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes... ».

Comme le souligne Mme K , la seule alimentation en électricité ne peut être considérée comme un équipement ou une installation permettant un chauffage normal du logement. Le compte rendu de visite à domicile rédigé par Mme Anache pour le compte de l'association « Espace solidarité habitat de la fondation abbé Pierre » et produit par l'appelante, indique que le logement ne comporte aucun équipement de chauffage et que la locataire utilise un convecteur soufflant de salle de bains. Ce type d'appareil, bruyant, très onéreux à l'usage du fait qu'il consomme énormément d'électricité, et ne procurant aucun confort thermique, constitue un simple chauffage d'appoint utilisable ponctuellement dans une salle de bains et ne permet pas « un chauffage normal du logement ». Au surplus, les allégations de Mme P. selon lesquelles cet appareil aurait été fourni à Mme K à son entrée dans les lieux ne sont pas établies, l'inventaire dressé en avril 2001 au moment de l'entrée dans les lieux de Mme K , ne mentionnant pas l'existence de cet appareil.

Le décret du 20 janvier 2002 prévoit que le logement doit disposer au moins d'une pièce principale dont la surface habitable ne peut être inférieure à 9 m² ou dont le volume habitable est au moins égal à 20 m³.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

La superficie habitable est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multiplié par les hauteurs sous plafond.

Sont exclus la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes comportant au moins 60 % de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80 % de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles, les locaux communs et autres dépendances des logements ainsi que les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

En l'espèce, Mme K . verse aux débats le compte rendu de visite à domicile rédigé par Mme Anache pour le compte de l'association « Espace solidarité habitat de la fondation abbé Pierre » comportant un relevé de surface coté du logement et indiquant que la surface habitable est de 6,04 mètres carrés. Elle produit, en outre, deux autres relevés de surface,

le premier établi par l'association Habitat Santé Développement, le 1er août 2014, qui présente un croquis du logement en coupe, mentionne la hauteur sous plafond du logement et indique la surface totale à 2, 20 mètres (5, 73 mètres carrés) et la surface totale au sol des parties du logement ayant une hauteur sous plafond inférieure à 1, 80 mètre, le deuxième dressé par M. C. ., inspecteur honoraire des domaines, qui indique que la surface loi Carrez du logement occupé par Mme K. est de 6, 43 mètres carrés.

Il résulte du rapprochement de ces trois documents que la surface habitable du logement, calculée en considération des prescriptions de l'article 4 du décret du 20 janvier 2002, c'est-à-dire après déduction des « parties de locaux » comportant une hauteur sous plafond inférieur à 1, 80 mètre, est inférieure à 9 mètres carrés.

Par ailleurs, les documents susmentionnés permettent, en outre, de constater que le volume du logement occupé par Mme K. est inférieur à 20 mètres cubes.

En effet, Le calcul du volume se fait en multipliant la surface par la hauteur sous plafond, mais sans tenir compte, comme le soutient à tort Mme P. , du volume de la pièce où la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m. Le volume occupé par le rampant n'entrant donc pas en ligne de compte et le croquis réalisé par la société HD faisant apparaître que, même en prenant en considération une hauteur sous plafond de 2, 62 mètres pour la totalité de la surface au-dessus de 1, 80 mètres, soit 6, 69 mètres carrés (3, 45 mètres de longueur x 1, 94 mètre de largeur), le volume demeure inférieur à 20 mètres cubes pour s'établir à 17, 53 mètres cubes (6,69 mètres carrés x 2, 62 mètres de hauteur sous plafond).

Il résulte de ce qui précède qu'en donnant à bail à Mme K. un logement dépourvu d'appareil de chauffage « *permettant un chauffage normal du logement* » et n'offrant ni les dimensions ni le volume minimum requis par l'article 4 du décret du 20 janvier 2002, Mme P. a manqué à son obligation de délivrer un logement décent à sa locataire.

Sur les demandes de résiliation du bail d'expulsion de sa locataire formées par Mme P. et sur le montant de l'indemnité d'occupation

Mme K. fait grief au jugement entrepris d'avoir prononcé la résiliation du bail, d'avoir dit qu'à défaut de paiement de l'arriéré de loyers ou du loyer courant selon les modalités précisées au dispositif du jugement, et après mise en demeure restée infructueuse pendant 15 jours, il pourrait être procédé à son expulsion, et d'avoir, enfin, fixé le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 426 euros, correspondant au loyer en cours, charges comprises. Elle fait valoir que, du fait que le logement n'est pas un logement décent au sens de la loi, l'article 1719 du Code civil fait obstacle à ce que la résiliation du bail puisse être prononcée et à ce que son expulsion soit ordonnée, et que l'indemnité mensuelle d'occupation doit être fixée, compte tenu des caractéristiques du logement à la somme de 50 euros.

Mme P. réplique que la résiliation du bail est encourue pour non paiement des loyers et du fait des troubles du voisinage dont Mme K. est à l'origine, et que les dispositions de l'article 1719 du Code civil ne font nullement obstacle à ce que la résiliation du bail soit prononcée ni même que l'expulsion soit ordonnée, dès lors que les locaux ne sont pas impropres à l'habitation, le Conseil d'Etat ayant jugé, dans un arrêt du 12 décembre 2013, qu'un logement d'une surface inférieure aux prescriptions réglementaires n'est pas,

par nature, impropre à l'habitation.

Sur ce

L'article 1719 du Code civil dispose que :

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulations contraires :

1° De délivrer au preneur la chose louée, et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant.... ».

En l'espèce, un logement dépourvu d'appareil de chauffage « permettant un chauffage normal du logement », n'offrant qu'une surface habitable de quelque 6 mètres carrés dans un volume inférieur à 20 mètres cubes, et dont il ressort du compte rendu de visite à domicile rédigé par Mme Anache pour le compte de l'association « Espace solidarité habitat de la fondation abbé Pierre » que la ventilation s'opère uniquement au moyen de deux tabatières vétustes en mauvais état (mastic friable et joints inexistantes) est impropre à l'usage d'habitation.

Toutefois, l'indécence du logement ne fait pas obstacle à ce que la résiliation du loyer soit prononcée, contrairement à ce que soutient l'appelante. En effet, si les caractéristiques du logement qu'elle occupe ont perturbé la vie quotidienne de Mme K..., cette dernière n'a pas été dans l'impossibilité absolue d'utiliser les lieux loués.

De plus, il est constant que Mme K..., depuis le 1er janvier 2013, ne règle plus son loyer, et qu'elle ne règle pas davantage l'indemnité d'occupation au paiement de laquelle elle a été condamnée par le jugement entrepris.

Le fait que le logement loué ne réponde pas aux règles de décence et d'habitabilité n'autorise nullement le preneur, en l'absence de toute permission du juge, à s'abstenir de payer les loyers, alors qu'il lui incombe seulement d'exciper des dispositions de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 et de mettre, le cas échéant, le bailleur en demeure de procéder aux travaux nécessaires sous la contrainte de l'article 1144 du Code civil. La défaillance de Mme K... dans l'une de ses obligations contractuelles essentielles, le paiement des loyers à bonne date, justifie à elle seule résiliation du bail.

En revanche, le caractère indécet du logement interdit à la Cour, par application des dispositions de l'article 1719 du Code civil, de dire que Mme K... pourra être expulsée à défaut de remboursement de son arriéré locatif et de paiement du loyer courant.

Enfin l'indemnité d'occupation, si elle reste due du fait de la résiliation du bail, doit être réduite, compte tenu du caractère indécet du logement, à la somme mensuelle de 150 euros, charges en sus.

Le jugement entrepris sera donc confirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail et infirmé en celles de ses dispositions ayant dit qu'à défaut de paiement de l'arriéré de loyers ou du loyer courant selon les modalités précisées au dispositif du jugement, et après mise en demeure restée infructueuse pendant 15 jours, il pourrait être procédé à l'expulsion, de Mme K] et en celle de ses dispositions ayant fixé le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 426 euros, correspondant au loyer en cours, charges comprises.

III) Sur la demande de dommages et intérêts formée par Mme K

Mme K] sollicite le paiement d'une somme de 17 820 euros, correspondant aux montant des loyers qu'elle a acquittés depuis temps non prescrit, en réparation du préjudice qu'elle subit du fait de l'indécence de son logement.

Sur ce

L'article 21 du règlement sanitaire de la ville de Paris dispose que :

« Par habitation il faut entendre tout local servant de jour comme de nuit au logement ainsi qu'au travail, au repos et au sommeil, à l'agrément et aux loisirs lorsque les activités spécifiques s'exercent au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale ».

Le logement occupé par Mme K] , du fait de sa surface et de ses caractéristiques, ne répond pas à cette définition de l'habitation et n'est pas un logement permettant à l'appelante d'avoir une vie normale, de recevoir des amis, et, tout simplement, de vivre dignement.

Le manquement par le bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent a donc occasionné un préjudice à Mme K] , qui sera intergralement réparé par la condamnation de Mme P. à lui payer une indemnité de 6 000 euros.

III) Sur la condamnation de Mme K] à régler à Mme P une somme de 418, 60 euros à titre de dommages et intérêts

Mme K] fait grief au jugement contesté de l'avoir condamnée à payer une somme de 418, 60 euros à sa bailleuse, correspondant au remboursement d'une facture de nettoyage d'une gouttière de l'immeuble, établie par la société Les Cordiers Parisiens du 24 mai 2013. Elle conteste les troubles de voisinage qui lui sont imputés par sa bailleuse et qui seraient à l'origine de cette facture.

Mme P rétorque que les troubles du voisinages et leur imputabilité à l'appelante, sont établis par les pièces qu'elle verse aux débats ; et notamment par les témoignages de deux voisines, Mmes N: ; et N , qui se plaignent d'être incommodées par une odeur d'urine et de voir leur logement envahi par les mouches, lorsque les fenêtres sont ouvertes et, par le courrier de la société de plomberie SC2E, intervenue pour changer la gouttière, et qui déclare : *« Nous émettons des réserves sur la bonne tenue de la réparation de la gouttière à l'anglaise au-dessus de l'appartement de Mme N ». Les occupants d'un appartement ont visiblement déversé un, voire plusieurs seaux d'excréments dans la gouttière. Vous comprendrez que dans cette situation, il nous est difficile de travailler dans des conditions normales. »*

Sur ce

Il résulte des dispositions de l'article 7-b de la loi du 6 juillet 1989 que le locataire est tenu d'user paisiblement des lieux loués, ce qui implique qu'il respecte non seulement la chose louée mais également son environnement composé des parties communes de l'immeuble, de ses autres occupants et des voisins.

Le comportement consistant à déverser le produit de ses toilettes par la fenêtre, en occasionnant ainsi à ses voisins un trouble excédant manifestement les inconvénients du voisinage, ne peut s'analyser comme un usage paisible des lieux loués.

En l'espèce, les témoignages des deux voisines évoqués ci-dessus et celui de la société de plomberie SC2E sont suffisamment probants pour rapporter la preuve de la matérialité des faits reprochés à Mme K et leur imputabilité à cette dernière.

Par suite, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a condamné Mme K à payer à Mme P une indemnité de 418, 60 euros à titre de dommages et intérêts.

IV) Sur les demandes accessoires

Mme P sera condamnée aux dépens de la procédure de première instance et d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant par mise à disposition au greffe, **CONTRADICTOIREMENT**

INFIRME le jugement entrepris en ce qu'il a dit qu'à défaut de paiement de l'arriéré de loyers ou du loyer courant selon les modalités précisées au dispositif du jugement, et après mise en demeure restée infructueuse pendant 15 jours, il pourrait être procédé à l'expulsion, de Mme K, en ce qu'il a fixé le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 426 euros, correspondant au loyer en cours, charges comprises, en ce qu'il a, enfin, condamné Mme K aux dépens de première instance,

Statuant à nouveau sur ces chefs

FIXE à la somme mensuelle de 150 euros, charges en sus, le montant de l'indemnité d'occupation dont Mme K est redevable,

Condamne Mme K aux dépens de première instance,

CONFIRME, pour le surplus, le jugement entrepris et y ajoutant

DÉBOUTE Mme P de ses demandes, fins et prétentions,

CONDAMNE Mme P à payer à Mme K une indemnité de 6 000 euros à titre de dommages et intérêts,

Vu l'article 700 du Code de procédure civile, condamne Mme P à payer à Mme K une indemnité de 2 000 euros,

CONDAMNE Mme K aux dépens de la procédure d'appel, qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile, par ceux des mandataires des parties qui en ont fait la demande.

LA GREFFIÈRE

LA PRÉSIDENTE

Viviane REA

Isabelle VERDEAUX

