

Cour d'appel de Nîmes
ch. civile 02

3 mai 2018
n° 17/02541
Texte(s) appliqué

Sommaire :

Texte intégral :

Cour d'appel de Nîmes ch. civile 02 3 mai 2018 N° 17/02541

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT N°

R. G : 17/02541

JB

TRIBUNAL D'INSTANCE DE PRIVAS

08 juin 2017

RG :16/00100

SCI GREGAMA

C/

C.

MAILLARD EPOUSE C.

Grosse délivrée

le

à

COUR D'APPEL DE NÎMES

CHAMBRE CIVILE

2ème chambre section A

ARRÊT DU 3 MAI 2018 APPELANTE :

SCI GREGAMA prise en la personne de son représentant légal domicilié es qualité audit siège

Quartier la Vignasse

07210 SAINT VINCENT DE BARRES

Représentée par Me BOUCHET de la SCP D'AVOCATS BERAUD LECAT BOUCHET BOUCAULT, Plaidant/Postulant, avocat au barreau d'ARDECHE

INTIMÉS :

Monsieur Joshua C.

né le 03 Février 1976 à VALENCIENNES (59300)

139, Rue de la source

07210 BAIX

Représenté par Me Stéphanie SERRE de la SCP SIGMA AVOCATS CHAVRIER FUSTER SERRE PLUNIAN, Plaidant/Postulant, avocat au barreau d'ARDECHE

Madame Jennifer M. épouse C.

née le 06 Juillet 1984 à CAMBRAI (59400)

139, Rue de la source

07210 BAIX

Représenté par M^{me} Stéphanie SERRÉ de la S C P S I G M A A V O C A T S CHAVRIER FUSTER SERRE PLUNIAN, Plaidant/Postulant, avocat au barreau d'ARDECHE

Affaire fixée en application des dispositions de l'article 905 du code de procédure civile

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS :

Monsieur Joël BOYER, Président, a entendu les plaidoiries, en application de l'article 786 du Code de Procédure Civile, sans opposition des avocats, et en a rendu compte à la Cour lors de son délibéré.

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Monsieur Joël BOYER, Président

M^{me} Anne Claire ALMUNEAU, Conseiller

M^{me} Nathalie ROCCI, Conseiller

GREFFIER :

M^{me} Anne Marie SAGUE, Greffier, lors des débats et du prononcé de la décision

DÉBATS :

à l'audience publique du 22 Février 2018, où l'affaire a été mise en délibéré au 12 Avril 2018, délibéré prorogé à ce jour

Les parties ont été avisées que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la cour d'appel ;

ARRÊT :

Arrêt contradictoire, prononcé et signé par Monsieur Joël BOYER, Président, publiquement, le 3 mai 2018, par mise à disposition au greffe de la Cour

Suivant contrat de bail du 21 novembre 2013, la SCI Gregama a donné en location aux époux C. un appartement de type T6 d'une surface de 140 m² situé à Baix (Ardèche) moyennant un loyer mensuel de 600 euros, outre une provision mensuelle sur charges de 100

euros et un dépôt de garantie de 600 euros.

Les locataires ont donné leur congé par lettre recommandée avec avis de réception du 26 août 2015 informant alors le bailleur de leur départ au 28 novembre 2015, avant de revendiquer dans les mêmes formes, le 15 septembre 2015, un préavis réduit d'un mois au motif de la reprise d'emploi de M^{me} C..

Le bailleur s'est opposé à ce délai de préavis réduit à un mois, les époux C. ont quitté les lieux le 15 octobre 2015 et l'état des lieux de sortie a été établi au contradictoire des parties le 27 novembre 2015.

Se plaignant notamment du non paiement d'un reliquat de loyer sur le mois de novembre, d'un arriéré de charges et de dégradations locatives, la SCI Gregama a fait assigner en paiement et réparation les époux C. devant le tribunal d'instance de Privas par acte du 15 avril 2016, sollicitant notamment la somme de 4 213,40 euros au titre des dégradations locatives.

Par jugement du 8 juin 2017, le tribunal a condamné M. et M^{me} C. à régler à la SCI Gregama en deniers ou quittances la somme de 700 euros au titre des réparations locatives, a dit que cette somme vient en déduction du dépôt de garantie, a débouté les parties de leurs autres demandes, a laissé les dépens à la charge de la SCI Gregama.

La SCI Gregama a relevé appel de cette décision selon déclaration en date du 27 juin 2017.

Vu les dernières conclusions de la SCI Gregama notifiées le 12 février 2018,

Vu les dernières conclusions des époux C. notifiées le 24 novembre 2017,

SUR CE

Les parties reprennent leurs moyens et arguments de première instance.

Sur la demande en paiement du loyer du 1^{er} au 27 novembre 2015 (383,78 euros)

Cette demande concerne exclusivement un reliquat de loyer sur le mois de novembre 2015 de sorte que son sort tient uniquement au point de savoir si les époux C. étaient fondés ou non à se prévaloir du délai de préavis réduit d'un mois.

Selon l'article 15 I de la loi du 6 juillet 1989, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le locataire peut donner congé au bailleur avec un délai de préavis d'un mois.

Constitue une perte d'emploi, le non renouvellement d'un contrat à durée déterminée décidé par l'employeur et qui s'impose au locataire. En l'espèce, il est justifié d'une perte d'emploi de M^{me} C. au 2 janvier 2015, ensuite du non renouvellement de son contrat du 3 février 2014 au 2 janvier 2015, du fait de l'employeur, comme ce dernier l'atteste.

La discussion entretenue sur le point de savoir si une perte d'emploi en janvier peut justifier un préavis de congé réduit

notifié au bailleur 8 mois plus tard est sans intérêt, l'article 15 I de la loi du 6 juillet 1989 ouvrant au locataire le droit de se prévaloir d'un congé d'un mois non seulement en cas de perte d'emploi mais aussi en cas de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Or, les locataires justifient de l'obtention par Mme C. d'un nouveau contrat de travail, celui-ci à durée indéterminée, à effet du 14 septembre 2015 de sorte que la notification d'un congé réduit à un mois pour une fin de bail au 15 octobre 2015 se trouve

justifié.

Il en résulte que le loyer de novembre n'est pas dû et la SCI Gregama sera déboutée de sa demande de ce chef.

Sur l'arriéré de charges de l'année 2015 (61,72 euros)

Le premier juge a déjà parfaitement relevé que le décompte au titre des charges des frais de l'entretien annuel de la chaudière à hauteur de 218,82 euros n'est pas imputable aux époux C., dès lors que ces frais d'entretien ont été engagés postérieurement à l'expiration du bail, l'entretien obligatoire de la chaudière valant nécessairement pour l'année qui suit et non pour l'année qui précède, en l'absence de toute carence antérieure établie, ni même alléguée, à la charge des locataires sortants.

Il en résulte que de la somme de 614,72 euros revendiquée à titre de charges doit être déduite la somme de 218,82 euros, ce qui établit des charges à la somme de $(614,72 - 218,82 =) 395,90$ euros. La SCI bailleuse reconnaît que les époux C. lui ont versé la somme de 553 euros à ce titre. Elle ne peut par conséquent qu'être déboutée de sa demande, restant devoir aux époux C. le trop perçu, soit la somme de 157,10 euros, étant relevé que ces derniers ne forment aucune réclamation de ce chef au dispositif de leurs dernières écritures.

Sur la demande au titre des intérêts de retard

Compte tenu de ce qui précède, cette demande n'a pas d'objet.

Sur la demande des locataires en remboursement des charges d'électricité pour 712 euros et en réparation de leur perte de chance d'un moindre coût pour n'avoir pas disposé d'un compteur électrique individuel

L'appartement occupé par les époux C. n'a été doté d'un compteur électrique individuel qu'en mars 2015 et non en juin 2015 comme ils le soutiennent contre les pièces au débat (leur pièce n°22).

Ils sollicitent de ce chef la différence entre les charges dont ils se sont directement acquittés auprès du bailleur au titre de leur consommation électrique sur 2014 (1 732 euros) et le coût réel de leur consommation tel qu'il résulte des factures directement acquittées auprès de leur nouvel opérateur, Direct Energie, à compter du mois de juin 2015 (1 020 euros), soit la somme de 712 euros, ainsi que la somme de 1 000 euros en réparation de la perte de chance de bénéficier d'un tarif librement négocié dès leur entrée dans les lieux.

Mais une telle demande ainsi exprimée fait double emploi et un même préjudice ne peut être indemnisé deux fois, l'une au titre du remboursement d'un trop payé jusqu'à la souscription par les locataires d'un abonnement individuel à compter du 1er juin 2015, l'autre au titre de la perte de chance de ne pas avoir pu souscrire un tel abonnement de la date d'entrée dans les lieux au 1er juin 2015.

Il résulte des pièces produites que la consommation estimée par Direct Energie, distributeur choisi par les locataires à compter du 1er juin 2015, s'établit sur une année entière à 6 856 kWh quand 11 000 kWh leur ont été facturés par le bailleur sur une année entière.

Le fait que le nombre de kWh facturés par Direct Energie ne résulte que d'une estimation n'est pas déterminant puisque celle-ci se trouve très largement corroborée par leur facture de résiliation au 1er novembre 2015 qui mentionne 1 751 kWh consommés du 1er juin au 1er novembre, soit sur cinq mois 25% du total annuel estimé, d'où il ressort que même en tenant

compte des mois d'hiver non facturés la facture totale sur une année n'aurait pas significativement excédé l'estimation de Direct Energie.

La perte de chance d'avoir pu bénéficier d'un meilleur tarif d'électricité et donc d'une moindre facturation de la date d'entrée dans les lieux jusqu'à la date de pose d'un compteur individuel est donc certaine et sera arrêtée, au vu des pièces au débat, à la somme de 200 euros.

Sur les désordres et les réparations locatives

La SCI Gregama sollicite de ce chef une somme de 4 213,34 euros TTC établie par une société de diagnostic immobilier AM Diagnostics qu'elle a unilatéralement mandaté pour comparer l'état lieux d'entrée et de sortie en appliquant d'office divers tarifs, lesquels ne sont pas justifiés sur devis.

C'est vainement que les locataires se prévalent de ce qu'aucune facture de travaux n'est produite alors que le bailleur peut faire la preuve de son préjudice par tout moyen sans avoir nécessairement à justifier de l'engagement de dépenses à la date de sa demande.

Il reste que seule la comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie peut faire la preuve de dégradations locatives à la charge des locataires.

Or, le premier juge a déjà constaté que tel n'était pas le cas de tous les postes évoqués, l'état des lieux d'entrée faisant en effet ressortir l'existence de plusieurs traces sur les murs et plafonds du hall et du salon dont les sols étaient par ailleurs décrits pour l'un 'en état usagé', pour l'autre 'en état d'usage', de traces de tartre dans l'évier et sur la robinetterie de la cuisine et dans la salle de bains, de trous non rebouchés dans la même pièce et de traces sur les murs dans la montée d'escalier.

En cet état, l'ensemble des postes de nettoyage, l'état des lieux de sortie ne comportant aucune mention significative à cet égard, seront rejetés, ainsi que les postes de détartrage, le tartre étant largement signalé dans l'état des lieux d'entrée.

Les parties sont contraires sur la charge de remise en peinture de la cuisine et des meubles intégrés qui ont été repeints par les locataires en une couleur différente de la couleur d'origine.

Au motif du caractère non adapté des peintures choisies (désignées comme vert pomme pour les murs et bordaux pour les meubles intégrés), la SCI bailleresse invoque une transformation non autorisée au sens de la loi du 6 juillet 1989 et une nécessaire remise en état à la charge des locataires.

Mais, sauf clause spécifique du contrat de bail, le locataire qui est libre de tous aménagements qui ne transforment pas la chose louée et n'affectent pas la configuration des lieux, est libre de repeindre les pièces à vivre à son goût sans être tenu par la couleur d'origine, dès lors que les couleurs choisies n'affectent pas l'habitabilité ni l'usage normal des lieux, de sorte que la peinture des murs d'une cuisine en vert émeraude ou prairie et des meubles de la cuisine intégrée en aubergine - comme cela résulte des photographies au débat ne caractérise pas en l'espèce des transformations prohibées ou soumises à autorisation préalable par le bail mais de simples aménagements au demeurant plutôt conformes aux couleurs à la mode du temps.

Ces deux postes, ainsi que ceux liés à des reprises de peinture non justifiées dans les autres pièces, seront donc écartés.

La nécessité d'une reprise des peintures des façades extérieures n'est pas plus justifiée et c'est à juste titre que le premier juge a écarté ce poste.

Le premier juge a en revanche justement retenu le coût de la dépose de PVC qui avait été posé par les locataires sur un parquet flottant dans la cuisine, le choix d'un tel revêtement dépréciant, quelle qu'en soit les avantages pratiques, le parquet initial. Le préjudice de 600 euros invoqué de ce chef pour une surface de 15m² sera ramené à la somme de 400 euros, plus conforme aux prix du marché, comme le font à juste titre valoir les époux C..

Sera également retenu le coût de reprise de la peinture dans la buanderie ensuite d'un dégât des eaux, non repris par quiconque alors qu'il résulte des explications des parties que si ledit dégât des eaux a été verbalement déclaré à leur bailleresse par les locataires, ces derniers sont demeurés inertes et ne justifient pas avoir alors déclaré le sinistre à leur assureur, auquel il revenait d'en déterminer l'origine avant de se rapprocher, le cas échéant, de l'assurance du bailleur. Sera retenue de ce chef la somme de 189,06 euros.

Seront également retenus les postes suivants, justifiés par les pièces au débat :

- trous sur fenêtres de cuisine pour 35 euros,
- trous sur porte PVC de l'entrée pour 20 euros
- changements de 2 retenues métalliques sur les volets pour 16 euros,
- le robinet de chasse bloqué pour 21 euros,
- le rebouchage des trous dans les murs, pour 20 euros.

Les autres postes résultant de la vétusté et de l'usage normal des lieux et sans rapport établi avec la seule comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie seront rejetés.

En définitive, le coût des dégradations locatives s'établit à 701,06 euros.

Déduction faite du dépôt de garantie de 600 euros, M. et Mme C. seront condamnés à payer à la SCI Gregama la somme de 101,06 euros à ce titre.

Sur les autres demandes

Compte tenu du sort réservé aux réclamations de la bailleresse, la résistance abusive imputée aux locataires n'est pas caractérisée.

La demande de dommages intérêts formée par les locataires au titre d'un manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent sera rejetée, le fait qui n'est allégué qu'au titre d'infiltrations non réparées depuis le toit ne résultant d'aucune pièce et les époux C. ne justifiant d'aucune demande antérieure à l'engagement de la présente instance dont ils auraient saisi le bailleur de ce chef.

Pour les motifs exposés par le premier juge et que la cour fait siens, les époux C. seront également déboutés de leur demande de réparation au titre du trouble de jouissance subi du fait du comportement d'un de leur voisin, et qu'ils imputent sans preuve suffisante à leur bailleur.

L'équité conduira à confirmer les dispositions du jugement déféré relatives à l'article 700 du code de procédure civile, texte dont il n'y a pas davantage lieu de faire application en cause

d'appel. Il sera statué sur les dépens comme il est dit au dispositif

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

Après en avoir délibéré conformément à la loi,

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort,

Confirme le jugement déféré en ce qu'il a débouté la SCI Gregama de sa demande au titre de l'arriéré de loyer et de charges, au titre de la résistance abusive des époux C. et ces derniers de leurs demandes de dommages intérêts au titre de la non décence du logement et du trouble de jouissance du fait d'un voisin et en ces dispositions relatives à l'article 700,

L'infirme pour le surplus et y ajoutant,

Condamne la SCI Gregama à payer à M. et Mme C., ensemble, la somme de 200 euros en réparation de la perte de chance d'avoir pu disposer d'un compteur individuel d'électricité et d'une facturation moindre d'électricité de la date de

leur entrée dans les lieux au mois de mars 2015,

Condamne M. et Mme C. à payer à la SCI Gregama, déduction faite du dépôt de garantie de 600 euros qui reste acquis à cette dernière, la somme de 101,06 euros au titre des dégradations locatives,

Ordonne en cas de besoin compensation entre ces sommes,

Rejette toute autre demande,

Dit que les dépens de première instance seront partagés par moitié, et que les dépens d'appel seront à la charge exclusive de la SCI Gregama, lesquels pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Arrêt signé par Monsieur BOYER, Président et par Mme SAGUE, Greffier.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,

Composition de la juridiction : Joël BOYER, Nathalie ROCCI, Anne Marie SAGUE, BOUCHET (Me)
Décision attaquée : Tribunal d'instance Privas 2017-06-08