

**Cour d'appel de Nîmes
ch. civile 02**

17 mai 2018
n° 16/05211
Texte(s) appliqué

Sommaire :

Texte intégral :

Cour d'appel de Nîmes ch. civile 02 17 mai 2018 N° 16/05211

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT N°

R. G : 16/05211

NR

TRIBUNAL D'INSTANCE DE NIMES

06 décembre 2016

RG :11-15-0000

E.

C/

B.

SA AXA FRANCE IARD

Grosse délivrée

le

à

COUR D'APPEL DE NÎMES

CHAMBRE CIVILE

2ème chambre section A

ARRÊT DU 17 MAI 2018 APPELANTE :

Madame Marie E.F.

née le 21 Septembre 1987 à CAEN (14000)

1 bis rue Antoine Delon

30000 NIMES

Représentée par Me Cécile AGNUS, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NIMES

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2017/000397 du 22/02/2017 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Nîmes)

INTIMÉS :

Monsieur Cyril B.

né le 21 Janvier 1971 à NIMES (30000)

21. Rue des Gazons

30000 NIMES

Représenté par Me Jacques COUDURIER de la SCP COUDURIER & CHAMSKI, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NIMES

SA AXA FRANCE IARD poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité en son siège social

313 Terrasses de l'Arche

92727 NANTERRE CEDEX

Représentée par Me Emmanuelle VAJOU de la SELARL LEXAVOUE NIMES, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de NIMES

ORDONNANCE DE CLÔTURE rendue le 25 Janvier 2018

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS :

Mme Nathalie ROCCI, Conseiller, 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

Mme Anne Claire ALMUNEAU, Conseiller

Mme Nathalie ROCCI, Conseiller

GREFFIER :

Mme Anne Marie SAGUE, Greffier, lors des débats et du prononcé de la décision

DÉBATS :

à l'audience publique du 29 Mars 2018, où l'affaire a été mise en délibéré au 17 Mai 2018

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 17 Mai 2018, par mise à disposition au greffe de la Cour

Exposé du litige' :

Suivant un contrat de bail du 21 décembre 2012, M. Cyril B. a donné en location à Mme Marie E., un appartement d'une superficie de 58 m2 sis 116, route d'Avignon à Nîmes, moyennant un loyer mensuel de 530 euros, charges non comprises.

M. P. Loïc, concubin de Mme E., est assuré pour cet appartement, auprès de la compagnie d'assurances CIC, tandis que M. B., est assuré auprès de la société Axa France Iard.

Le 11 avril 2013, un incendie survenait dans l'appartement obligeant ses occupants à trouver une solution familiale de relogement provisoire.

La société Eurexo, mandatée par la compagnie CIC, assureur de M. P. Loïc, indiquait, dans son rapport du 31 mai 2013 que l'incendie avait pris naissance au niveau d'une prise murale et procédait à une évaluation des dommages mobiliers.

A la suite du sinistre, Mme E., qui a continué à régler le montant du loyer bien que n'occupant pas le logement, a sollicité de son bailleur qu'il lui accorde une remise sur les loyers. M. B. ne concédait que le complément de la CAF versé pour le mois de janvier 2014.

Mme Marie E. a alors fait assigner M. B. par acte du 14 janvier 2015 afin qu'il soit condamné à lui restituer les loyers indûment perçus, soit une somme de 2'650 euros correspondant à 5 mois de loyers.

Par acte du 16 juillet 2015, M. Cyril B. a appelé la SA Axa en garantie.

Mme Marie E. a donné congé et quitté l'appartement le 17 novembre 2015. L'état des lieux a été réalisé le 20 novembre 2015.

Par jugement du 6 décembre 2016, le tribunal d'instance de Nîmes a' :

- ordonné la jonction de la procédure N°RG 15-815 à la procédure N°RG 15-50

- débouté Mme Marie E. de toutes ses demandes

- condamné Mme Marie E. à payer à M. Cyril B. la somme de 911,63 euros au titre de l'arriéré de loyers et charges, avec intérêt au taux légal à compter du 15 janvier 2016

- condamné Mme Marie E. à payer à M. Cyril B. la somme de 1'270 euros, au titre de la remise en état du logement, déduction faite du dépôt de garantie, avec intérêts au taux légal à compter du 6 décembre 2016

- condamné M. Cyril B. à payer à la SA Axa la somme de 1'000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

- condamné Mme Marie E. aux dépens

- débouté M. Cyril B. et la SA Axa de leurs demandes contraires ou plus amples.

Mme Marie E. a interjeté appel de cette décision le 19 décembre 2016.

Prétentions et moyens des parties':

Par conclusions du 14 mars 2017, Mme Marie E. demande à la cour, au visa des dispositions de l'article 1724 du code civil, de':

- réformer en tous points le jugement du 6 décembre 2016
- condamner M. B. à lui payer la somme de 2'650 euros au titre du remboursement des loyers courant d'avril à août 2013 et correspondant à une période où la chose louée a été rendue impropre à sa destination, outre les intérêts au taux légal à compter du 31 août 2013
- condamner M. B. à lui restituer le montant de la caution assorti des intérêts au taux légal depuis le 17 janvier 2016
- condamner M. B. à lui payer une somme de 1'500 euros de dommages intérêts pour résistance abusive

en tout état de cause':

- débouter M. B. de ses demandes, fins et conclusions
- condamner M. B. à lui payer une somme de 1'500 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile
- condamner M. B. aux entiers dépens.

Par conclusions du 11 mai 2017, M. B. demande à la cour, au visa des dispositions des articles 1134 et 1733 du code civil et 331 et 367 du code de procédure civile, de':

- confirmer le jugement du 6 décembre 2016 en ce qu'il a':

* débouté Mme Marie E. de toutes ses demandes

* condamné Mme Marie E. à payer à M. Cyril B. la somme de 911,63 euros au titre de l'arriéré de loyers et charges, avec intérêt au taux légal à compter du 15 janvier 2016

- infirmer le jugement en ce qu'il a':

* limité le coût des réparations locatives à la somme de 1'270 euros et statuant à nouveau, condamner Mme E. à lui payer la somme de 3'150 eu titre des dégradations locatives déduction faite du montant du dépôt de garantie, avec intérêts au taux légal à compter du 6 décembre 2016

* condamné M. B. au règlement d'une somme de 1'000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au profit de la compagnie Axa

à titre subsidiaire':

- condamner la compagnie Axa à le garantir de toute condamnation prononcée à son encontre au titre de la restitution des loyers
- condamner Mme E. et la compagnie Axa, solidairement au règlement d'une somme de 3'000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile
- condamner Mme E. à supporter l'intégralité des dépens de première instance et d'appel.

Par conclusions du 16 mai 2017, la compagnie Axa France Iard demande à la cour, au visa des dispositions des articles 1134 et 1733 du code civil et de l'article 7 de la loi du 6

juillet 1989, de':

- confirmer le jugement entrepris
- débouter M. B. de son appel en garantie contre la société Axa

à titre subsidiaire':

- limiter la demande de remboursement des loyers à la période comprise entre le 11 avril et le 30 juin 2013, soit la somme de 1'395,66 euros

en tout état de cause':

- débouter Mme E. de toutes ses demandes, fins et conclusions plus amples ou contraires
- débouter M. B. de toutes ses demandes, fins et conclusions plus amples ou contraires ainsi que de son appel incident
- condamner Mme E. et M. B. in solidum au paiement de la somme de 2'000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens, dont distraction au profit de la Selarl Lexavoue Nîmes.

L'instruction de l'affaire a été clôturée le 25 janvier 2018.

Motifs':

- Sur les conditions d'application de l'article 1733 du code civil':

L'article 1733 du code civil énonce que le preneur du logement loué répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

Mme E. soutient que le premier juge a fait une inexacte application de ce texte dès lors que la compagnie Axa a indemnisé M. B. de son préjudice et que cet assureur a ensuite exercé son recours contre la compagnie CIC, assureur de la locataire. Elle en conclut qu'elle ne pouvait donc être condamnée au visa de l'article 1733 du code civil.

M. B. soutient que s'il a bien été indemnisé de son préjudice matériel de remise en état, en revanche, il n'a jamais été indemnisé de ses préjudices immatériels puisque le loyer a été réglé par la locataire.

Il résulte des dispositions de l'article 1733 du code civil sus visé, une présomption de responsabilité pesant en cas d'incendie sur le locataire, dont ce dernier ne peut s'exonérer qu'en rapportant la preuve que la cause de l'incendie lui est étrangère et qu'elle constitue, par conséquent un fait imprévisible et irrésistible.

Aux termes du rapport d'expertise établi contradictoirement par le cabinet Eurexo, il est indiqué que l'incendie a pris naissance au niveau d'une prise murale sur laquelle était branchée une multi prises, mais la cause du sinistre n'est en revanche pas déterminée.

En l'espèce, Mme E. qui n'invoque ni la cause étrangère, et ne démontre pas davantage que l'incendie serait dû à un vice de construction, soit à un défaut d'entretien ou à la vétusté, ne peut donc s'exonérer de la présomption de responsabilité qui pèse sur elle.

Il en résulte qu'elle n'est pas fondée à réclamer le remboursement des loyers qu'elle a versés à son bailleur du 11 avril 2013 au 31 août 2013 alors qu'elle n'occupait plus l'appartement, lequel était en voie de réfection.

Le jugement déféré qui a fait une juste application de l'article 1733 du code civil sus visé sera confirmé en ce qu'il a débouté Mme E. de sa demande de remboursement de la somme de 2'650 euros au titre des loyers perçus pendant cette période.

L'appel en cause de la compagnie Axa par M. B. afin d'être garanti de toute condamnation prononcée à son encontre au titre de la restitution des loyers, est donc sans objet.

- Sur les demandes reconventionnelles de M. B.:

M. B. réclame le paiement, au titre de l'arriéré de loyers et de charges, d'une somme de 911,63 euros se décomposant comme suit:

* 635,04 euros selon un décompte arrêté au 17 novembre 2015

* 276,59 euros au titre des charges d'eau et de la taxe sur les ordures ménagères

Mme E. s'oppose au paiement de cette somme aux motifs d'une part, qu'elle n'a jamais été mise en demeure de payer les loyers restant dus et, d'autre part, en ce qui concerne les charges, qu'aucune facture n'est produite par M. B..

M. B. verse aux débats un décompte détaillé mentionnant à la date du 17 novembre 2015, un solde débiteur de 635,04 euros sans que Mme E. n'invoque le caractère erroné ou incomplet de ce décompte qui constitue par conséquent un justificatif probant de la dette de loyers invoquée.

En ce qui concerne les charges, M. B. produit une facture de la Saur datée du 6 avril 2016 d'un montant de 1'607,23 euros ainsi que la facturation correspondant à la taxe sur les ordures ménagères pour l'ensemble de la copropriété de la route d'Avignon, sans fournir les bases de calcul applicables à l'appartement loué par Mme E. de sorte que la somme de 276,59 euros réclamée au titre des charges d'eau et de la taxe sur les ordures ménagères n'est pas justifiée.

Le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a condamné Mme E. à payer à M. B. la somme de 635,04 euros et infirmé sur la condamnation de cette dernière au paiement de la somme de 276,59 euros au titre des charges.

M. B. réclame par ailleurs la somme de 3'150,80 euros, déduction faite du montant du dépôt de garantie, au titre des réparations locatives exigées par les dégradations imputables à sa locataire, sur la base d'un devis établi le 12 janvier 2016 par la SARL Renoplace Immobilier correspondant à la réfection des peintures de toutes les pièces de l'appartement ainsi qu'au remplacement du parquet dans la cuisine.

Le jugement déféré a fait partiellement droit à cette demande, qu'il a limitée à la somme de 1'270 euros correspondant à la moitié du devis produit, considérant qu'il n'était pas nécessaire de repeindre entièrement les murs et les plafonds de l'appartement.

Mme E. fait valoir qu'elle n'a pas signé l'état des lieux, lequel n'a, en tout état de cause, pas été régularisé postérieurement aux travaux de réfection. Elle ajoute que les travaux ont été effectués à moindre coût. Elle conclut que si l'on doit se reporter à l'état des

lieux produits par M. B., l'appartement est noté en bon état.

Il apparaît cependant que le document valant état des lieux d'entrée, ainsi que l'état des lieux de sortie, qui est une copie actualisée du premier, portent tous deux la même mention au titre du nom et de la signature du preneur, que cette mention figure aussi comme signature du bail, de sorte que Mme E., qui n'a jamais contesté la validité du bail, n'est pas fondée à soutenir que l'état des lieux, ratifié de la même façon, n'est pas contradictoire et ne lui est pas opposable.

Elle ne peut davantage faire grief à M. B. de n'avoir pas établi un état des lieux postérieurement aux travaux de réfection dès lors qu'en l'absence d'état des lieux, le preneur est présumé avoir reçu le logement en bon état de réparations locatives, présomption d'autant plus forte en l'espèce qu'il est établi par la facture correspondante du 28 juin 2013 d'un montant de 13'438,13 euros, que M. B. Cyril a fait procéder, à la suite de l'incendie du 11 avril 2013, à la réfection complète de l'appartement loué, ce qui n'est pas contesté par Mme E..

Mme E. a donc repris, après réfection de l'appartement loué, un logement en bon état de réparations locatives,

conformément d'ailleurs à l'état d'entrée dans les lieux.

L'état des lieux de sortie signé le 20 novembre 2015 mentionne en revanche, un certain nombre d'observations telles qu'un trou dans un bas de porte, des dalles mal fixées dans la cuisine, des traces de frottement près de la fenêtre de la cuisine, un joint d'étanchéité à refaire, la présence d'une «peinture chinoise» sur un mur, des traces sur les murs sans plus de précisions.

Il s'agit de dégradations mineures dont il convient de souligner qu'elles n'ont eu aucune incidence sur la disposition des croix dans les différentes rubriques, lesquelles rendent compte d'un appartement en bon état.

En outre, si l'état des lieux de sortie fait également état d'une fuite d'eau toujours active sur l'appartement du rez de chaussée et d'un dégât des eaux au plafond de la chambre n°2, M. B. ne fait aucune demande spécifique au titre des ces désordres lesquels impliquent manifestement d'autres appartements de la copropriété et ne peuvent, en tout état de cause et en l'absence de toute précision, être imputés à Mme E..

En l'état de ces constatations, M. B., qui n'établit pas l'existence de dégradations suffisamment importantes pour justifier la réfection complète de l'appartement, n'est pas fondé à exiger la réfection complète des peintures de l'appartement et sera débouté de sa demande à ce titre.

En revanche, les dégradations mineures sus visées justifient qu'il conserve le montant du dépôt de garantie, lequel est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, soit la somme de 550 euros.

Ainsi, le montant des réparations locatives doit être limité au montant du dépôt de garantie et le jugement déféré sera réformé en ce sens.

- Sur la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive :

Le refus de M. B. de restituer les loyers versés étant fondé, la demande de dommages et intérêts du chef de sa résistance abusive sera rejetée.

- Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile et sur les dépens':

L'équité commande de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné M. B. à payer à la compagnie Axa la somme de 1'000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et de rejeter la demande d'Axa, sur ce fondement, en cause d'appel.

M. B. et Mme E. seront par ailleurs déboutés de leur demande sur ce même fondement.

Ils seront en revanche condamnés au partage des dépens, chacun succombant partiellement dans ses prétentions.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

Après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

- Confirme le jugement déféré sauf sur les demandes reconventionnelles de M. B. au titre de l'arriéré de charges et des réparations locatives

Statuant à nouveau':

- Déboute M. Cyril B. de sa demande en paiement d'une somme de 276,59 euros au titre des charges d'eau et de la taxe sur les ordures ménagères

- Déboute M. Cyril B. de sa demande en paiement d'une somme de 3'150 euros au titre des réparations locatives

- Autorise M. Cyril B. à conserver le montant du dépôt de garantie, soit 550 euros au titre des réparations locatives

- Rejette les demandes de M. Cyril B. et de Mme E. au titre des frais irrépétibles d'appel en application de l'article 700 du code de procédure civile

- Rejette la demande de la compagnie Axa au titre des frais irrépétibles d'appel

- Rejette toute demande contraire ou plus ample

- Condamne M. Cyril B. Marie E.F. au partage des dépens à parts égales, dont le recouvrement pourra être assuré 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, Cécile AGNUS, Me Jacques COUDURIER, Me Emmanuelle VAJOU
Décision attaquée : Tribunal d'instance Nîmes 2016-12-06