

**COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE**  
11e Chambre A

**ARRÊT AU FOND**  
**DU 23 JUIN 2015**

N° 2015/ 367

**Décision déferée à la Cour :**

Jugement du Tribunal d'Instance de MARSEILLE en date du 12 Novembre 2013 enregistré(e) au répertoire général sous le n° 11 12-6826.

Rôle N° 13/23839

**APPELANTE**

Madame [REDACTED]  
née le 02 Décembre 1989 à HYERES (83400)  
de nationalité Française, demeurant Résidence Lou Baye Bâtiment 7 - 24 Rue Eugénie - 83400 HYERES/FRANCE  
représentée par Me ~~Marie France POGU~~, avocat au barreau de MARSEILLE  
substitué par Me Agnès SUZAN, avocat au barreau de MARSEILLE

C/

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**INTIMES**

Monsieur [REDACTED]  
né le 22 Décembre 1945 à BOIS COLOMBES  
de nationalité Française, demeurant 27 RESIDENCE DE LA TOUR - 13530 TRETTS  
représenté par Me Marie france POGU, avocat au barreau D'AIX-EN-PROVENCE

**PARTIE(S) INTERVENANTE(S)**

Madame [REDACTED] Prise en sa qualité  
d'héritière de Mr. ~~Richard FOUVEAU~~  
née le 29 Septembre 1952 à FUYEAU (13710)  
de nationalité Française, demeurant 27, Avenue des Lauriers Roses - Lotissement La Tour - 13530 TRETTS  
défaillante-assignée en intervention forcée à personne

Grosse délivrée  
le :  
à :

— Me ~~Marie France POGU~~

— Me Marie france POGU

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

**EXPOSÉ DU LITIGE :**

Madame [REDACTED] a fait appel d'un jugement rendu le 12 novembre 2013 par le tribunal d'instance de Marseille qui l'a déboutée de sa demande en répétition de la somme de 6 326,55 euros au titre de loyers perçus par Monsieur [REDACTED] pour la période de mars 2011 à juin 2012 au motif que l'arrêté de péril pris le 18 janvier 2008 par le maire n'était pas assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive.

Madame [REDACTED] a interjeté appel de la décision.

Par conclusions notifiées le 5 mai 2015, elle conclut à l'infirmité du jugement et à la condamnation de Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] en sa qualité d'héritière de [REDACTED] [REDACTED], à lui payer la somme de 6 326,55 euros au titre des loyers indûment perçus, avec intérêts au taux légal à compter du 12 juin 2012, au débouté de Madame [REDACTED] de ses demandes et à sa condamnation au paiement de la somme de 1 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par conclusions notifiées le 30 avril 2015, Madame [REDACTED] venant aux droits de Monsieur [REDACTED], a conclu au débouté de Madame [REDACTED] de ses demandes et à sa condamnation au paiement de la somme de 1 500 euros à titre d'indemnité pour frais de procès.

**MOTIFS DE LA DÉCISION :**

Madame [REDACTED] a été locataire, à compter du 25 mars 2011 d'un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété situé au 23, rue Désirée Clary à Marseille.

Un arrêté de péril a été pris le 18 janvier 2008 par la mairie relativement aux désordres suivants :

- plancher du hall d'entrée et du couloir de l'appartement du rez-de-chaussée (propriété de Monsieur et Madame [REDACTED])
- appartement du 2<sup>ème</sup> étage gauche, occupé par la famille [REDACTED]

Il y est mentionné que le courrier d'information prévu à l'article R. 511-1 du Code de la construction et de l'habitation, notifié au syndicat des copropriétaires le 5 septembre 2007, n'a pas abouti à la réalisation des travaux, de sorte, qu'en raison de la persistance des désordres, est engagée la procédure de péril afin que la sécurité publique soit sauvegardée.

Madame [REDACTED] relève à bon droit que les l'article L. 521-2 I du Code de la construction et de l'habitation, en son alinéa 3, ne conditionne pas son application à une interdiction d'habiter.

Si le lot constituant l'appartement loué à Madame [REDACTED] n'est pas concerné par les travaux ainsi que le souligne Madame [REDACTED], le plancher du hall d'entrée est visé par l'arrêté comme présentant un affaissement très important auquel s'ajoutent de nombreuses infiltrations d'eau et surcharge de revêtement, tous éléments susceptibles d'entraîner à terme l'effondrement de ce plancher.

Il en ressort que tout l'immeuble est concerné par l'arrêté de péril qui ne comporte aucune restriction en ce qu'il vise l'immeuble du 23, rue Désirée Clary à Marseille.

Il doit par conséquent être fait application des dispositions visées par Madame [REDACTED] à l'appui de sa demande de suspension du loyer et de condamner Madame [REDACTED] à lui rembourser la somme de 6 326,55 euros au titre des loyers indûment perçus du mois de mars 2011 à juin 2012, ce avec intérêts au taux légal à compter du 23 novembre 2012, faute de mise en demeure valant interpellation suffisante au sens de l'article 1153 du code civil.

Madame [REDACTED] sera en outre condamnée au paiement de la somme de 1 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS :**

**La Cour,  
Statuant publiquement, par décision réputé contradictoire, en dernier ressort,**

Réforme le jugement entrepris ;

Statuant à nouveau :

Condamne Madame [REDACTED] à payer à Madame [REDACTED] la somme de 6 326,55 euros au titre des loyers indûment perçus du mois de mars 2011 à juin 2012, avec intérêts au taux légal à compter du 23 novembre 2012 ;

Condamne Madame [REDACTED] à payer à Madame [REDACTED] la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamne Madame [REDACTED] aux dépens d'appel, qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

**LA GREFFIÈRE,**



**LA PRÉSIDENTE,**

