

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**COUR D'APPEL DE NANCY  
DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE**

**ARRÊT N°                    /23 DU 16 MARS 2023**

Numéro d'inscription au répertoire général :  
N° RG 22/00682 - N° Portalis DBVR-V-B7G-E6HH

Décision déférée à la Cour :  
Jugement du juge des contentieux de la protection de LUNEVILLE, R.G. n° 11/21/75, en date du 10 janvier 2022,

**APPELANTE :**

**Madame**

née le                    1952 à NANCY (54000), agent comptable, domiciliée  
   54290 LOREY

Représentée par Me Charlotte JACQUENET de la SELARL AVOCATLOR, avocat au barreau de NANCY

**INTIMÉE :**

**Commune LOREY**

représentée par son maire en exercice, sise 9 place de l'Eglise - 54290 LOREY  
Représentée par Me Christine TADIC, avocat au barreau de NANCY

**COMPOSITION DE LA COUR :**

En application des dispositions des articles 786 et 907 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 9 février 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur                    , président chargé du rapport, et Madame l                    , conseiller.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :  
Monsieur                    , président de chambre,  
Madame                    , conseillère  
Madame                    , conseillère, désignée par ordonnance de monsieur le premier président de la cour d'appel de NANCY en date du 02 février 2023, en remplacement de Madame                    , conseillère, régulièrement empêchée

**Greffier,** lors des débats : Madame

A l'issue des débats, le président a annoncé que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 16 Mars 2023, en application du deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile ;

**ARRÊT :** contradictoire, rendu par mise à disposition publique au greffe le 16 Mars 2023, par Mme                    , greffier, conformément à l'article 450 alinéa 2 du Code de Procédure Civile ;

signé par Monsieur                    , président de chambre, et par Mme                    , greffier ;

-----  
Copie exécutoire délivrée le                     
Copie délivrée le                     
-----

à  
à

**EXPOSE DU LITIGE**

Par acte sous seing privé du 24 décembre 2012, la commune de Lorey a donné en location à Mme [ ] une maison à usage d'habitation située à Lorey, moyennant un loyer mensuel de 605 euros et une provision sur charges mensuelle de 20 euros.

Par acte d'huissier du 26 février 2021, Mme [ ] a fait assigner la commune de Lorey, représentée par son maire, devant le juge des contentieux de la protection de Lunéville aux fins de voir constater la vétusté du logement et la nécessité de faire changer de nombreux équipements indispensables : volets, radiateurs, système électrique, et effectuer des travaux sur la fosse des eaux usées.

Par acte d'huissier de justice en date du 22 mars 2021, la commune de Lorey a fait délivrer à Mme [ ] un congé aux fins de reprise, avec effet au 23 septembre 2021.

Mme [ ] a remis les clés du logement en mairie le 21 juin 2021.

Par jugement contradictoire du 10 janvier 2022, le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Lunéville a :

- constaté que le litige porte sur le bail conclu le 24 décembre 2012 entre la commune de Lorey et Mme [ ] portant sur le logement situé à Lorey,
  - dit que la demande d'expertise initialement formulée par la locataire n'est plus fondée, ni justifiée,
  - rejeté cette demande,
- En conséquence,
- débouté Mme [ ] de sa demande de reconnaissance du caractère indécent et insalubre du logement,
  - débouté Mme [ ] de ses demandes de dommages et intérêts à la fois pour privation de jouissance et préjudice moral,
  - dit qu'il y a lieu de prononcer la compensation entre les sommes dues par les parties, à savoir la somme de 1 210 euros due par Mme [ ] au titre de l'arriéré des loyers et la somme de 1 210 euros due par la commune de Lorey au titre de la restitution du dépôt de garantie,
  - débouté Mme [ ] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
  - condamné Mme [ ] à payer la somme de 800 euros à la commune de Lorey au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
  - condamné Mme [ ] aux entiers dépens de l'instance.

Par déclaration enregistrée le 21 mars 2022, Mme [ ] a interjeté appel du jugement précité, en toutes ses dispositions.

Par conclusions déposées le 31 novembre 2022, Mme demande à la cour d'infirmer le jugement rendu et, statuant à nouveau, de :

- constater le caractère indécent du logement occupé par Mme , situé 3 bis rue de l'Eglise à Lorey,
- condamner la commune de Lorey à lui restituer son dépôt de garantie majoré en vertu de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, moins les 21 jours de loyer dus au titre du mois de juin 2021, soit 2 702, 38 euros (à parfaire),
- condamner la commune de Lorey à lui rembourser les sommes saisies mensuellement sur sa pension de retraite en vertu de la saisie administrative à tiers détenteur lui ayant été notifiée le 17 mai 2022, et ayant pour objet les loyers de juin et juillet 2021, soit la somme globale de 674,63 euros,
- condamner la commune de Lorey à lui verser la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice de jouissance,
- condamner la commune de Lorey à lui verser la somme de 2 500 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral,
- condamner la commune de Lorey à lui verser la somme de 1 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile s'agissant de la première instance,
- condamner la commune de Lorey à lui verser la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure s'agissant de la procédure d'appel,
- condamner la commune de Lorey aux entiers frais et dépens d'instance et d'appel.

A l'appui de son appel, Mme expose notamment :

- que depuis son entrée dans les lieux, elle a eu à déplorer de nombreux dysfonctionnements concernant notamment les volets, la VMC, l'évacuation des eaux usées, la hauteur des gardes-corps (cuisine et salon), des problèmes d'humidité, des dégâts des eaux,
- qu'un rapport de l'association "Si Toit Lien" a conclu en février 2020 à la non-décence du logement,
- que suite à ce rapport, la commune de Lorey n'est intervenue que pour réparer la VMC et mettre aux normes les gardes-corps,
- qu'elle dû vivre pendant des années dans un logement ne respectant pas tous les critères de décence et a dû effectuer elle-même certains travaux qui incombait pourtant au bailleur, de sorte que ces circonstances lui ont causé un préjudice de jouissance,
- que l'inaction de la commune, source de stress, lui a également causé un préjudice moral,
- que pour vaincre l'inertie de la commune de Lorey, elle l'a fait assigner en justice,
- qu'en cours de procédure, la commune de Lorey lui a notifié un congé, de sorte qu'elle a quitté ce logement et a remis les clés le 21 juin 2021,
- qu'elle a réglé les causes du jugement déféré et, pourtant, la commune de Lorey a fait pratiquer une saisie sur sa pension de retraite,

- que la commune de Lorey ne lui a jamais restitué le dépôt de garantie de 1 210 euros, en prétextant qu'elle restait débitrice de loyers, ce qui est faux.

Par ordonnance rendue le 14 novembre 2022 sur procédure d'incident, le conseiller de la mise en état a :

- constaté l'absence de dépôt au greffe de conclusions pour le compte de la commune de Lorey (bien qu'elle ait constitué avocat),
- constaté que la demande de Mme \_\_\_\_\_ tendant à l'irrecevabilité des conclusions d'intimée de la commune de Lorey est sans objet,
- déclaré recevable en la forme la demande reconventionnelle figurant aux conclusions récapitulatives de Mme \_\_\_\_\_ le 31 août 2022.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

#### **Sur le respect des critères de décence du logement**

L'article 1719 du code civil impose au bailleur d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

L'article 1720 du même code lui impose de délivrer la chose en bon état de réparations et d'y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives, ce qui impose qu'il en soit informé et mis en demeure d'y procéder.

L'obligation de remettre un logement décent se prolonge également pendant toute la durée du bail et seul un cas de force majeure peut en exonérer le bailleur (3<sup>ème</sup> Civ., 4 juin 2013, n° 11-27.650).

Le manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent est susceptible de causer au locataire des préjudices, notamment de jouissance, dont celui-ci est fondé à demander indemnisation, sans qu'une mise en demeure préalable soit requise (3<sup>ème</sup> Civ., 4 juin 2014, n° 132-12.314).

En l'espèce, sur demande de l'ARS du Grand Est, l'association "Si toit lien" a inspecté le logement de Mme \_\_\_\_\_ le 29 janvier 2020, afin de recenser les manquements du bailleur à son obligation de délivrer un logement décent, telle que la décence est définie par le décret du 30 janvier 2002. La légitimité de cette association et son impartialité ne sont pas contestables, eu égard notamment à son conventionnement avec plusieurs collectivités et organismes publics (notamment avec le conseil départemental de Meurthe-et-Moselle et l'Agence Régionale de la Santé Grand Est).

Lors de la visite du logement de Mme  
les problème suivants :

l'association "Si toit lien" a recensé

- les gardes-corps des fenêtres de la cuisine et du salon ne sont pas à la hauteur réglementaire et ne permettent pas d'assurer la sécurité des occupants,
- la VMC fonctionne mal dans la cuisine, la salle de bains et les WC,
- les volets de la cuisine et de la salle de bains se détériorent, ceux de la cuisine ne fermant plus normalement.

Les problèmes de volets sont récurrents ; en effet, après leur changement en 2014, Mme n'a cessé d'alerter la commune sur leur délabrement : lettres de réclamation des 9 mars 2016, 10, 11, 13 et 14 mars 2019, 29 novembre 2019, 4 février 2020 et 10 février 2020.

Le dépôt du rapport de visite de l'association "Si toit lien" n'a manifestement pas provoqué de réaction de la part de la commune de Lorey, puisque Mme a dû, par l'intermédiaire de son avocat, mettre en demeure la bailleresse de remédier aux désordres affectant les volets (désordres continuant à s'amplifier) : lettres de mise en demeure des 30 juin, 2 novembre 2020 et 13 janvier 2021.

Par ailleurs, l'association "Si toit lien" a elle-même dû rappeler à la commune de Lorey, par courrier électronique du 19 mai 2020, les travaux à effectuer pour remédier aux désordres affectant les volets, la VMC et les gardes-corps.

Enfin, il ressort des pièces produites par Mme qu'elle a été victime de problèmes d'humidité dans son logement, dont l'origine venait du mur mitoyen.

Les autres désordres invoqués par Mme ont une origine incertaine et n'ont pas fait l'objet de constatations par un tiers impartial.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il apparaît que la commune de Lorey n'a pas respecté son obligation de délivrer à sa locataire un logement décent et de lui garantir une jouissance paisible.

Par conséquent, la commune de Lorey sera condamnée à indemniser Mme Leszczynski des préjudices qui en ont découlé pour elle à hauteur d'une somme de 1 000 euros.

Les multiples démarches que Mme a dû effectuer (jusqu'à prendre un avocat et initier une procédure judiciaire) pour voir respecter ses droits de locataire lui ont causé un préjudice moral que la commune de Lorey devra indemniser à hauteur de 300 euros.

Le jugement déféré sera infirmé sur ces deux points.

Sur la restitution du dépôt de garantie

L'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 dispose que pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé lui a été notifié par le bailleur.

En l'espèce, un congé pour reprise a été notifié le 22 mars 2021 à Mme [redacted] par la commune de Lorey, avec effet au 23 septembre 2021. Toutefois, Mme [redacted] a remis les clés de la maison au bailleur dès le 21 juin 2021 (ce que la commune de Lorey ne conteste pas au vu de l'exposé de sa position qui est fait par le tribunal dans le jugement déféré). Une fois les clés remises au bailleur, Mme [redacted] ne pouvait plus occuper le lieux. Il en résulte que la commune de Lorey ne peut lui réclamer paiement des loyers et des charges que jusqu'au 21 juin 2021.

Mme [redacted] indique qu'elle a adressé au bailleur un chèque en paiement du loyer de juin 2021, mais qu'il a refusé d'encaisser son chèque. Elle reste donc débitrice du loyer pour les 21 premiers jours de juin 2021, soit :  $633,75 \text{ euros} / 30 \times 21 = 443,62 \text{ euros}$ .

Il n'apparaît pas, au vu des pièces produites, qu'elle ait d'autres dettes locatives.

Or, il ressort du bail qu'elle a versé un dépôt de garantie de 1 210 euros lors de l'entrée dans les lieux.

Mme [redacted] réclame à la commune de Lorey le remboursement de ce dépôt de garantie. Il convient de défalquer de cette créance de la locataire sa dette de 443,62 euros au titre des 21 premiers jours de juin 2021, soit un solde de créance de 766,38 euros.

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 dispose qu'à défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal pour chaque période mensuelle commencée en retard.

La commune de Lorey n'a pas restitué à Mme [redacted] le dépôt de garantie dans le délai de deux mois, soit le 21 août 2021 au plus tard. Et rien ne vient justifier que ce dépôt de garantie serait à ce jour remboursé.

A titre de sanction pour ce retard, Mme [redacted] demande l'application de la majoration de 10% sur une période de 16 mois (du 21 août 2021 au 21 décembre 2022), soit :  $(633,75 \text{ euros} \times 10\%) \times 16 \text{ mois} = 1 013,92 \text{ euros}$ .

Il ne pourra qu'être fait droit à cette demande.

Par conséquent, la commune de Lorey sera condamnée à payer à Mme [redacted] la

somme de 766,38 euros au titre de la restitution du solde du dépôt de garantie et celle de 1 013,92 euros au titre de la pénalité de retard.

Le jugement déféré sera également infirmé sur ce point.

Enfin, la commune de Lorey sera condamnée à restituer à Mme les sommes qui ont été indûment saisies au titre des loyers de juin et juillet 2021.

**Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile**

La commune de Lorey, qui est la partie perdante, supportera les dépens de première instance et d'appel et le jugement qui avait condamné Mme aux dépens et à payer à la commune de Lorey la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile sera infirmé. En outre, il est équitable que la commune de Lorey soit condamnée à payer à Mme la somme globale de 2 400 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile (tant pour les frais irrépétibles de première instance que d'appel).

**PAR CES MOTIFS**

**LA COUR**, statuant par arrêt contradictoire prononcé publiquement par mise à disposition au greffe, conformément aux dispositions de l'article 450 alinéa 2 du Code de procédure civile,

**INFIRME** le jugement déféré en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau,

**CONDAMNE** la commune de Lorey à payer à Mme la somme de 1 000 € (mille euros) à titre de dommages et intérêts pour son préjudice de jouissance,

**CONDAMNE** la commune de Lorey à payer à Mme la somme de 300 € (trois cents euros) à titre de dommages et intérêts pour son préjudice moral,

**CONDAMNE** la commune de Lorey à payer à Mme la somme de 766,38 € (sept cent soixante six euros et trente huit centimes) en restitution du solde du dépôt de garantie,

**CONDAMNE** la commune de Lorey à payer à Mme la somme de 1 013,92 euros à titre de majoration de retard dans le remboursement du dépôt de garantie,

**CONDAMNE** la commune de Lorey à restituer à Mme les sommes qui ont été indûment saisies au titre des loyers de juin et juillet 2021,

**CONDAMNE** la commune de Lorey à payer à Mme la somme de 2 400 € (deux mille quatre cents euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

**CONDAMNE** la commune de Lorey aux dépens de première instance et d'appel.

Le présent arrêt a été signé par Monsieur , président de chambre à la  
cour d'Appel de NANCY, et par Mme greffier, auquel la  
minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,

Minute en huit pages.