

31 janvier 1997

Cour d'appel de Versailles

RG n° 1994-7957

Texte de la décision

Par acte sous seing privé du 15 mars 1990, la G.M.F a consenti à Monsieur et Madame X... un contrat de location portant sur des locaux d'habitation dont elle est propriétaire ... à NEUILLY SUR SEINE.

Monsieur et Madame X... ont quitté les lieux en mars 1993 après avoir donné congé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Par acte d'huissier la G.M.F a fait citer Monsieur et Madame X... devant le Tribunal d'Instance de NEUILLY SUR SEINE aux fins : - de les voir condamner solidairement au paiement de la somme de 82.304,74 francs représentant les frais de mise en état dudit appartement, - de les voir condamner solidairement au paiement de la somme de 1.506,01 francs correspondant au coût du procès-verbal de constat établi le 5 avril 1993, par Maître TEBOUL NIVOLLET, - de les voir condamner au paiement de la somme de 7.000 francs HT soit 8.302 francs TTC en vertu des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'exécution provisoire et la condamnation aux dépens ont été également sollicitées.

Par jugement du 20 juillet 1994, le Tribunal d'Instance de NEUILLY SUR SEINE a débouté la G.M.F des fins de toutes ses demandes.

Le 17 octobre 1994, la G.M.F a interjeté appel.

L'appelante demande à la Cour de : - infirmer le jugement du Tribunal d'Instance de NEUILLY en date du 20 juillet 1994 en ce qu'il a débouté la G.M.F de l'ensemble de ses demandes, - donner acte à la

G.M.F de ce qu'elle reconnaît que le remplacement de la bouche d'air et l'installation de deux appareillages Néon ne peuvent être mis à la charge des locataires, - déduire, en conséquence, la somme de 196 francs du montant total de la facture AEL. - condamner Monsieur et Madame X... solidairement au paiement de la somme de 82.108,74 francs représentant les frais de remise en état engagés par la G.M.F pour l'appartement loué et occupé par Monsieur et Madame X..., - condamner Monsieur et Madame X... au paiement de la somme de 15.000 francs HT par application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - les condamner en tous es dépens de première instance et d'appel, lesquels pourront être recouvrés par Maître TREYNET, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Les époux Patrice X... demandent à la Cour de : - confirmer le jugement entrepris, - condamner la G.M.F à payer à Monsieur et Madame X... la somme de 6.000 francs sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, - la condamner également aux entiers dépens d'instance et d'appel, lesquels seront recouvrés par la SCP KEIME ET GUTTIN, avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'ordonnance de clôture a été signée le 14 novembre 1996 et l'affaire plaidée à l'audience du 10 décembre 1996.

SUR CE, LA COUR,

I/ Considérant que la G.M.F qui est une professionnelle de la location immobilière avait le devoir de faire établir

contradictoirement, lors de la restitution des clés, un état des lieux de sortie (en application de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989), ce qu'elle n'a pas fait ;

Considérant qu'il est constant, en effet, qu'elle a signé, le 8 mars 1993, l'accusé de réception de la lettre recommandée des époux X... qui lui avaient donné congé et avaient quitté les lieux ; qu'il lui appartenait donc, sans retard, de faire établir contradictoirement cet état des lieux de sortie, mais qu'elle n'en a rien fait et qu'elle a préféré faire établir unilatéralement cet état des lieux, le 5 avril 1993, hors la présence de deux locataires qui n'ont même pas été convoqués et à qui ce procès-verbal de constat d'huissier n'a même pas été dénoncé ;

Considérant qu'ensuite la G.M.F s'est empressée de faire exécuter tous les travaux à sa convenance, en les qualifiant globalement, et sans autres précisions, de "travaux de remise en état", alors qu'il n'était plus possible de déterminer ce qui pouvait relever des réparations locatives (articles 1754 du Code civil et article 7-d) de la loi du 6 juillet 1989), ou d'un défaut d'entretien (article 7-d) ou des dégradations et des pertes imputables aux locataires (article 7-C) de ladite loi) ;

Considérant, qu'en fait, dans l'instance devant le tribunal d'instance engagée en mars 1994, le premier juge n'avait déjà plus la possibilité de faire procéder à des vérifications ou à des constatations sur les lieux, et qu'il en est de même pour la Cour, plus de trois ans 1/2, après le départ des locataires ;

Considérant que rien donc, maintenant, ne permet de vérifier le

bien-fondé des travaux de "remise en état" décidés unilatéralement par la G.M.F ; que les époux X... se sont ainsi trouvés privés de la possibilité de les discuter et de les critiquer, en temps utile, sur les lieux-mêmes qui ont été reloués depuis ;

Considérant que c'est donc à bon droit que le tribunal a débouté la G.M.F de toutes ses demandes en retenant notamment, qu'en tout état de cause, l'obligation de l'article 1754 du Code civil (complétées par les dispositions du décret n° 87-712 du 26 août 1987) ne s'étendait pas à la remise à neuf des peintures et des revêtements des sols (facture Y...), ni à la modernisation de l'installation électrique (facture A.E.L), normalement affectés par la vétusté après 15 années d'occupation des lieux ; que le jugement déféré est donc confirmé en son entier ;

II/ Considérant que la G.M.F succombe en son appel et que, compte tenu de l'équité, elle est donc déboutée de sa demande en paiement de la somme de 15.000 francs en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Considérant, par contre, que, compte tenu de l'équité, l'appelante est condamnée à payer aux époux X... la somme de 4.000 francs en vertu de ce même article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ; 1ère chambre B du 31/01/1997 R.G. N° 7957/94 AFFAIRE :

PAR CES MOTIFS,

La Cour statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

. Déboute la GARANTIE MUTUELLE DES FONCTIONNAIRES dite "G.M.F" des fins de son appel et de toutes les demandes que celui-ci comporte ;

. Condamne l'appelante à payer aux époux X... la somme de 4.000 francs (QUATRE MILLE FRANCS) en vertu de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

. Condamne la GARANTIE MUTUELLE DES FONCTIONNAIRES à tous les dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés directement contre elle par la SCP d'avoués, KEIME ET GUTTIN conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.