

Texte de la décision

R. G : 09/ 04986

Décision du Tribunal d'Instance de SAINT-ETIENNE
Au fond
du 18 juin 2009

RG : 1108001264
ch no

X...

C/

Y...

Z...

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRET DU 11 Janvier 2011

APPELANTE :

Madame Sabrina X...

née le 25 Août 1984 à SAINT ETIENNE (42)
Chez Madame A...

...

42000 SAINT ETIENNE

représentée par Me Annick DE FOURCROY, avoué à la Cour
assistée de Me Karim MRABENT, avocat au barreau de SAINT ETIENNE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2009/ 030821 du 14/ 01/ 2010 accordée par le bureau d'aide
juridictionnelle de LYON)

INTIMES :

Monsieur Philippe Y...

né le 26 Novembre 1948 à SAINT ETIENNE (42)

...

42000 SAINT ETIENNE

représenté par la SCP LAFFLY-WICKY, avoués à la Cour
assisté de Me Robert GALLETTI, avocat au barreau de SAINT-ETIENNE

Madame Angèle Z... épouse Y...

née le 20 Août 1950 à SAINT ETIENNE (42)

...

42000 SAINT ETIENNE

représentée par la SCP LAFFLY-WICKY, avoués à la Cour

assistée de Me Robert GALLETTI, avocat au barreau de SAINT ETIENNE

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : 04 Octobre 2010

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 01 Décembre 2010

Date de mise à disposition : 11 Janvier 2011

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Pascal VENCENT, président
- Dominique DEFRASNE, conseiller
- Agnès CHAUVE, conseiller

assistés pendant les débats de Nicole MONTAGNE, greffier.

A l'audience, Dominique DEFRASNE a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Arrêt contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Pascal VENCENT, président, et par Nicole MONTAGNE, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

EXPOSE DU LITIGE

Suivant bail sous seing privé en date du 1er mars 2007, monsieur Philippe Y... a donné en location à madame Sabrina X... à compter de cette même date et pour une durée de trois années, un appartement situé ... à Saint Etienne moyennant un loyer mensuel initial de 280 euros.

Ce bail d'habitation est soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

Un état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement le 16 février 2007.

Le 21 mai 2007 madame X... qui s'était plainte d'une fuite d'eau et d'une odeur de gaz dans son logement a mis en demeure le bailleur de remédier à ces problèmes.

Par ordonnance de référé en date du 22 octobre 2008, rendue à la requête de monsieur et madame Y..., le tribunal d'instance de Saint Etienne a constaté la résiliation du contrat de location liant les parties pour défaut de justification d'un contrat d'assurance par la locataire et ordonné l'expulsion de cette dernière ainsi que de tous occupants de son chef.

Parallèlement, le 30 octobre 2008 madame X... a fait assigner les bailleurs devant le tribunal d'instance de Saint Etienne pour avoir paiement de la somme de 6. 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de ses troubles de jouissance dans l'occupation des lieux loués.

Par jugement du 18 juin 2009, le tribunal d'instance a condamné monsieur Philippe Y... et son épouse conjointement à payer à madame X... la somme de 1. 200 euros en réparation des troubles de jouissance signalés par cette dernière au cours du bail d'habitation, débouté les époux Y... de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile et laissé les dépens de l'instance à leur charge.

Madame X... a interjeté appel de cette décision le 24 juillet 2009 et les époux Y... le 11 août 2009.

Les deux procédures ont été jointes par ordonnance du conseiller de la mise en état en date du 3 septembre 2009.

Madame X... réitère devant la cour sa demande en paiement de la somme de 6. 000 euros à titre de dommages-intérêts.

A l'appui de cette demande fondée principalement sur les articles 1147, 1719 et 1720 du code civil, elle fait valoir qu'elle n'a pu jouir paisiblement de son logement et qu'elle a dû le quitter en raison des coupures d'eau et de gaz qui lui ont été imposées.

Elle conclut par ailleurs à l'irrecevabilité de la demande en paiement d'arriéré de loyers formée par les époux Y... devant la cour en application de l'article 564 du code de procédure civile.

Les époux Y... sollicitent le rejet des prétentions de madame X....

Ils demandent que celle-ci soit condamnée à leur payer la somme de 2. 806, 40 euros au titre des loyers impayés, celle de 10. 000 euros à titre de dommages-intérêts et celle de 2. 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils font valoir que l'appartement disposait uniquement de convecteurs électriques et que si madame X... a pu faire procéder quelques jours après l'état des lieux à l'installation d'un compteur gaz, aucun problème de fuite n'existait à ce moment là, qu'ils ont fait intervenir un plombier dès le mois de mars 2007 et qu'ils ont ainsi rempli leurs obligations.

Ils indiquent également que madame X... leur doit encore les loyers de mai 2008 jusqu'à la libération effective des lieux en mars 2009 et que cette demande qui se rattache aux prétentions originelles par un lien suffisant est bien recevable.

MOTIFS DE LA COUR

-I-Sur la demande de la locataire

Attendu que l'état des lieux d'entrée ne mentionne aucun désordre particulier et ne comporte aucune indication s'agissant de la cuisine et du mode d'alimentation des appareils de cuisson ; qu'au demeurant madame X... verse aux débats plusieurs témoignages attestant d'une fuite de gaz au-dessus du robinet desservant sa cuisinière, ce dès le début de la location ainsi qu'un courrier de Gaz de France confirmant la coupure sécurité du gaz le 13 avril 2007 ;

Que l'imputation de ces désordres à un équipement du logement loué ne peut être sérieusement contestée ;

Que les témoignages précités confirment également l'existence d'une fuite d'eau sur l'arrivée et l'évacuation du lave-linge ;

Que les propriétaires justifient de la réalisation de travaux de plomberie au domicile de madame X... (facture du 23 mai 2007), sur l'évier de la cuisine, le lavabo de la salle de bains et de la chasse-d'eau mais non pour la fuite d'eau déplorée au niveau du lave-linge ;

Que les bailleurs ne peuvent donc soutenir qu'ils ont complètement rempli les obligations mises à leur charge par les articles 1719 et 1720 du code civil, étant constaté, comme le premier juge, que ces désordres ressortent par nature de l'obligation d'entretien des propriétaires sauf s'il est démontré que les dysfonctionnements ont été causés par le fait de la locataire, ce qui n'est pas le cas ;

Attendu que madame X... qui a subi les désagréments d'une fuite faisant obstacle à l'alimentation en eau de son lave-linge et d'une fuite de gaz ayant nécessité pour des raisons de sécurité dès le mois d'avril 2007 la coupure de l'alimentation en gaz, sans que les bailleurs dûment informés de la situation n'aient jugé utile d'intervenir, est en droit de réclamer l'indemnisation des troubles qu'elle a ainsi subi dans la jouissance de son logement ;

Qu'il convient de lui allouer pour la période en cause d'avril 2007 à août 2008 la somme de 1. 200 euros à titre de dommages-intérêts ;

- II-Sur les demandes des bailleurs

Attendu que la demande en paiement d'arriéré de loyers formée par les époux Y... devant la cour d'appel constitue bien une demande nouvelle au sens de l'article 564 du code de procédure civile et qu'elle ne saurait être considérée comme l'accessoire, la conséquence ou le complément des prétentions formulées par l'une ou l'autre des parties devant le premier juge ;

Que cette demande sera donc jugée irrecevable ;

Attendu que l'autre demande, en paiement de dommages-intérêts des bailleurs n'est pas fondée et doit être rejetée ;

Attendu que les époux Y... supporteront les dépens ; qu'il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

PAR CES MOTIFS

Dit les appels recevables,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Dit irrecevable la demande en paiement d'arriéré de loyers formée par monsieur Philippe Y... et madame Angèle Z... son épouse,

Déboute monsieur Philippe Y... et madame Angèle Z... son épouse de leur demande en paiement de dommages-intérêts,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne monsieur Philippe Y... et madame Angèle Z... son épouse aux dépens d'appel distraits au profit de maître de FOURCROY, avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le greffier, Le président.