

Texte de la décision

COUR D'APPEL DE LIMOGES

CHAMBRE CIVILE

--- = = oOo = ---

ARRÊT DU 31 MARS 2015

--- = = oOo = ---

ARRET N.

RG N : 14/ 00307

AFFAIRE :

SARL SORECO

C/

Luis X...

autres demandes relatives à un bail d'habitation ou à un bail professionnel

Grosse délivrée

Me CHRISTOU, avocat

Le trente et un Mars deux mille quinze la Chambre civile de la cour d'appel de LIMOGES a rendu l'arrêt dont la teneur suit par mise à disposition du public au greffe :

ENTRE :

SARL SORECO

dont le siège social est Les Lavauds-19270 USSAC

représentée par Me Christian DELPY de la SCP CHATRAS-DELPY & ASSOCIES, avocat au barreau de CORREZE

APPELANTE d'un jugement rendu le 19 DECEMBRE 2013 par le TRIBUNAL D'INSTANCE DE BRIVE

ET :

Luis X...

de nationalité Française

né le 29 Février 1968 à GRACA

Profession : Artisan, demeurant...-19100 BRIVE LA GAILLARDE

représenté par Me Christakis CHRISTOU, avocat au barreau de CORREZE

INTIME

--- = = oO § Oo = ----

Selon avis de fixation du Conseiller de la Mise en Etat, l'affaire a été fixée à l'audience du 04 mars 2015 pour plaidoirie avec arrêt rendu le 1er 2015. L'ordonnance de clôture a été rendue le 21 janvier 2015.

Conformément aux dispositions de l'article 786 du Code de Procédure Civile, Monsieur PUGNET, magistrat rapporteur, assisté de Madame AZEVEDO, Greffier, a tenu seul l'audience au cours de laquelle Monsieur PUGNET a été entendu en son rapport, les avocats sont intervenus au soutien des intérêts de leurs clients et ont donné leur accord à l'adoption de cette procédure.

Après quoi, Monsieur PUGNET, Conseiller, a donné avis aux parties que la décision serait rendue le 31 mars 2015 par mise à disposition au greffe de la cour, après en avoir délibéré conformément à la loi.

Au cours de ce délibéré, Monsieur PUGNET, a rendu compte à la Cour, composée de Monsieur PUGNET, Conseiller, de Monsieur BALUZE, Conseiller faisant fonction de Président et de Monsieur SOURY, Conseiller. A l'issue de leur délibéré commun, à la date fixée, l'arrêt dont la teneur suit a été mis à disposition au greffe.

--- = = oO § Oo = ----

LA COUR

--- = = oO § Oo = ----

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat du 19 juin 1996 les époux Luis X... ont pris en location un appartement en rez-de-chaussée d'un immeuble appartenant à M. Y... lequel l'a vendu le 30 janvier 2012 à la société SORECO.

Considérant que M. X... avait profité de la réalisation de travaux de nettoyage extérieur en périphérie de l'immeuble pour s'approprier la totalité du jardin sans avoir obtenu son accord, la SARL SORECO l'a fait assigner aux fins, principalement, de le voir condamner à déposer la clôture mise en place sur la parcelle attenante sous astreinte ainsi qu'à lui verser une somme de 5 000 euros en réparation de son préjudice.

Par jugement du 19 décembre 2013 le Tribunal d'instance de Brive a rejeté l'exception de nullité de l'assignation, sur le fond a débouté la SARL SORECO de ses demandes et a condamné ladite SARL à payer à Luis X... la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts.

Vu l'appel interjeté par la SARL SORECO le 14 mars 2014 ;

Vu les conclusions reçues par courriel au greffe le 24 novembre 2014 pour la SARL SORECO laquelle demande à la Cour d'infirmer le jugement déféré sauf en ce qui concerne le rejet de l'exception de nullité et de condamner M. X..., sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard, à déposer la clôture mise en place et à lui verser une indemnité de 5 000 euros en réparation de son préjudice ;

Vu les conclusions reçues par courriel au greffe le 8 janvier 2015 pour Luis X... lequel demande principalement à la Cour de confirmer dans toutes ses dispositions le jugement déféré, sauf en ce qui concerne le rejet de l'exception de nullité et à condamner la SARL SORECO à lui verser une indemnité de 6 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Vu l'ordonnance de clôture rendue le 21 janvier 2015 et le renvoi de l'affaire à l'audience du 4 mars 2015 ;

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que Luis X... a fait conclure à l'annulation de l'assignation délivrée à son encontre au motif qu'elle n'avait pas été également délivrée à l'encontre de son épouse ;

Mais attendu que c'est à bon droit que le premier juge a rejeté cette exception dès lors qu'aucune demande n'était présentée à l'encontre de son épouse, Agnès Z... ;

Attendu que c'est après avoir fait une exacte analyse des éléments factuels du litige et par de justes motifs que le premier juge, après avoir constaté que la société SORECO, devenue bailleuse, avait détruit le jardin dont M. X... jouissait selon les stipulations du contrat de bail liant les parties, a considéré qu'il était bien fondé à avoir érigé une clôture en panneaux de bois pour préserver un minimum d'intimité et que la destruction de son agréable cadre de vie justifiait de condamner la SARL SORECO à indemniser M. X... sur le fondement d'un manquement à son obligation d'assurer au locataire une jouissance paisible des biens loués ;

Attendu que le jardin loué à M. X... était, arboré, verdoyant, à l'abri des regards, délimité par un muret et un petit grillage et comportait un abri qui lui permettait de protéger sa voiture, conformément aux stipulations du bail, avant que la société SORECO, ne fasse procéder à sa destruction, sans son autorisation, en arrachant les arbustes et les arbres et en détruisant le muret le grillage pour ne laisser devant la porte d'entrée de l'appartement de M. X... qu'un terrain plat et boueux où stagnaient les eaux pluviales, avec vue directe sur la route et le carrefour comme en atteste la procès verbal de constat d'huissier établi par Maître A... le 1er février 2013 ;

Attendu que M. X... occupait ce logement et jouissait de son jardin depuis le 19 juin 1996 sans contestation de son bailleur et même si la délimitation de cet espace n'apparaissait pas dans le contrat de bail, il n'avait jamais été mis en demeure d'en respecter les limites et c'est de manière légitime, en raison du grave trouble de jouissance que sa destruction lui a occasionné qu'il a implanté une clôture en bois pour préserver son intimité violée par la destruction des haies, murets et arbuste ;

Attendu qu'il ne peut être efficacement reproché à M. X... d'avoir négligé l'entretien d'une partie du jardin qui n'était pas celle qui lui était attribuée M. X... n'ayant pas revendiqué la jouissance de l'intégralité du jardin dépendant de l'immeuble qui comportait d'autres lots dédiés à la location dont certains ont été vendus ce qui démontre que son occupation du jardin ne rendait pas impossible leur vente comme l'a prétendu la société SORECO ;

Que c'est donc à juste titre que le premier juge a considéré qu'il avait usé de son droit de se clore et a débouté la SARL SORECO de ses demandes ;

Attendu que si la réalisation des travaux effectués pour le compte de la société SORECO étaient nécessaire pour assurer la réfection électrique totale de l'immeuble dont l'installation ne correspondait plus aux normes en vigueur et pour créer des places de stationnement en remplacement de garages vétustes, ils n'impliquaient nullement la destruction complète de la partie du jardin qu'occupait régulièrement M. X... ;

Que c'est également de manière fondée que le premier juge a condamné la société SORECO à indemniser M. X... en raison du trouble de jouissance généré par ce cadre de vie agréable, le montant des dommages et intérêts devant toutefois être ramené à la somme de 3 000 euros eu égard aux caractéristiques de ce préjudice ;

--- = = oO § Oo = ---

PAR CES MOTIFS

--- = = oO § Oo = ---

LA COUR,

Statuant par arrêt Contradictoire, mis à disposition au greffe, en dernier ressort et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

CONFIRME le jugement déféré rendu le 19 décembre 2013 par le Tribunal d'instance de Brive sauf en ce qui concerne le montant des dommages et intérêts alloués à M. X....

Le REFORMANT de ce chef ;

Statuant à nouveau ;

CONDAMNE la SARL SORECO à payer à Luis X... une somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Y ajoutant ;

CONDAMNE la SARL SORECO aux dépens de la procédure d'appel qui comprendront le coût du constat de Maître A... établi le 1er février 2013 ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, CONDAMNE la SARL SORECO à verser à Luis X... une indemnité de 1 000 euros ;

LE GREFFIER, LE CONSEILLER,
E. AZEVEDO. P-L. PUGNET.

En l'empêchement légitime du Président, l'arrêt est signé par Monsieur PUGNET, Conseiller qui a siégé à l'audience de plaidoirie et participé au délibéré.