

Texte de la décision

Ch. civile A

ARRET No580

du 26 OCTOBRE 2016

R. G : 15/ 00613 JD-R

Décision déferée à la Cour :

Jugement Au fond, origine Tribunal d'Instance de BASTIA, décision attaquée en date du 29 Juin 2015, enregistrée sous le no 11-14-473

X...

C/

Z...

COUR D'APPEL DE BASTIA

CHAMBRE CIVILE

ARRET DU

VINGT SIX OCTOBRE DEUX MILLE SEIZE

APPELANTE :

Mme Félicia X...

née le 17 Décembre 1962 à Valle Di Rostino (20235)

...

20218 PONTE LECCIA

ayant pour avocat Me Benoît BRONZINI DE CARAFFA de la SCP TOMASI-SANTINI-VACCAREZZA-BRONZINI DE CARAFFA-TABOUREAU, avocat au barreau de BASTIA

INTIME :

M. Jean-Baptiste Z...

né le 22 Novembre 1964 à Corte

...

...

20235 CASTELLO DI ROSTINO

ayant pour avocat Me Antoine MERIDJEN, avocat au barreau de BASTIA

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 22 septembre 2016, devant la Cour composée de :

Mme Christine LORENZINI, Présidente de chambre

Mme Françoise LUCIANI, Conseiller

Mme Judith DELTOUR, Conseiller

qui en ont délibéré.

GREFFIER LORS DES DEBATS :

Mme Nelly CHAVAZAS.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 26 octobre 2016

ARRET :

Contradictoire,

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Signé par Mme Christine LORENZINI, Présidente de chambre, et par Mme Nelly CHAVAZAS, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE

Suivant bail d'habitation du 20 juillet 2012, M. Jean-Baptiste Z... est locataire d'une maison individuelle sise 1, ...à Ponte Novu moyennant un loyer initial mensuel de 700 euros, appartenant à Mme Felicia X....

Au visa d'une ordonnance de référé du 10 juin 2013, désignant un expert et du rapport d'expertise déposé le 15 juillet 2014, par acte du 27 octobre 2014, M. Jean-Baptiste Z... a assigné Mme Felicia X... devant le Tribunal d'instance de Bastia

pour obtenir sa condamnation sous astreinte à réaliser divers travaux et au paiement des frais et dépens et de dommages et intérêts.

Par jugement du 29 juin 2015, le Tribunal d'instance de Bastia a :

- dit que la responsabilité contractuelle de Mme Felicia X... était engagée en sa qualité de bailleur de M. Jean-Baptiste Z...,
- constaté que Mme Felicia X... avait fait réaliser certains travaux, au stade de l'expertise,
- constaté que certains restaient à effectuer,
- fait droit aux demandes de M. Jean-Baptiste Z...,
- ordonné à Mme Felicia X... de faire réaliser les travaux suivants, sous deux mois à compter de la signification de la présente décision, puis sous astreinte provisoire de 35 euros par jour de retard passé ce délai :
 - évacuation des meubles, objets marchandises présents dans le garage et les caves,
 - remplacement de la serrure de la porte d'entrée,
 - fourniture et pose d'un radiateur compris le raccordement au réseau de chauffage central dans la pièce d'entrée fermée,
 - fourniture et pose de bouches d'entrée d'air auto réglables dans les menuiseries (complétant l'installation de la VMC),
 - révision ou remplacement des menuiseries extérieures avec décapage et remise en peinture des menuiseries extérieures, mises en jeu et réglage et fixation des vitrages avec remplacement de vitres nécessaires,
 - reprise de l'étanchéité dans la salle de bains entre les différents éléments bac à douche, cloisons vitrées, revêtement mural, faïence à remettre au besoin, dégarnissage des joints entre les carreaux de faïences avant leur reprise avec un produit pour joints à base de résine époxy,
 - reprise de l'étanchéité du WC par raccordement de la cuvette au collecteur,
 - traitement du plancher bois et de la charpente bois par injection, voire remplacement des lames les plus atteintes,
 - collecteur EP à réparer,
- condamné Mme Felicia X... à régler à M. Jean-Baptiste Z... la somme de 1 800 euros à titre de dommages et intérêts,
- condamné Mme Felicia X... à régler à M. Jean-Baptiste Z... la somme de 1 200 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- laissé les dépens à la charge de Mme Felicia X... en ce compris les frais de constat de huissier et d'expertise.

Par déclaration reçue le 22 juillet 2015, Mme X... a interjeté appel.

Par conclusions communiquées le 14 octobre 2015, Mme X... a demandé de :

- réformer le jugement dans l'ensemble de ses dispositions,
- débouter M. Jean-Baptiste Z... de l'ensemble de ses prétentions,
- condamner M. Jean-Baptiste Z... à payer la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner M. Jean-Baptiste Z... aux entiers dépens.

Elle contestait l'obligation de réaliser les travaux en considération de leur nature : elle admettait qu'elle devait effectuer les travaux relatifs à la salubrité et soutenait que le locataire prenait le logement dans l'état où il se trouvait et avait l'obligation de supporter les réparations locatives. Elle faisait valoir que le tribunal avait inversé la charge de la preuve s'agissant de la serrure de porte d'entrée, que la véranda fermée n'était pas une pièce à vivre, que le défaut d'étanchéité des menuiseries permettait d'éviter la pose de bouches d'aération, que la peinture des menuiseries est un désordre esthétique et que le remplacement des vitres cassées, des faïences et la reprise d'étanchéité des WC incombaient au locataire. Elle ajoutait que les désordres affectant la salle de bains n'étaient pas mentionnés dans l'état des lieux et que l'éventuelle présence de termites ne caractérisait pas un risque manifeste pour le locataire. Elle considérait que l'octroi de dommages et intérêts n'était pas justifié en absence de preuve d'un trouble de jouissance.

Par conclusions communiquées le 10 décembre 2015, M. Jean Baptiste Z... a demandé de confirmer le jugement et de condamner Mme X... au paiement des dépens et de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il faisait valoir que l'expert avait conclu à l'existence d'un danger pour la santé et la sécurité des personnes et que logement n'était pas conforme aux décrets de 1987 et 2002 et qu'il était indécemment. Il indiquait que certains travaux avaient été réalisés mais que l'expert ne s'était pas rendu sur place. Il détaillait la nécessité d'une serrure, d'un radiateur dans la véranda devenue pièce à vivre, d'un système d'aération, des travaux sur les fenêtres admettant que le masticage et le changement des vitres cassées lui incombaient, des travaux dans la salle de bains et les sanitaires et du traitement contre les termites. Il faisait valoir que les travaux n'avaient pas été réalisés, qu'il subissait un trouble de jouissance.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 6 janvier 2016.

L'affaire a été fixée à plaider à l'audience du 22 septembre 2016.

L'affaire a été mise en délibéré pour être rendue par mise à disposition au greffe le 26 octobre 2016.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le premier juge a statué sur la foi des déclarations du locataire alléguant la subsistance de travaux à réaliser, alors que l'expert indiquait l'inverse et qu'aucune pièce postérieure à l'expertise ne vient contredire le constat que les travaux ont été réalisés à l'exception du déménagement. En cause d'appel, Mme X... conteste l'obligation de réaliser les travaux sans contester la persistance des désordres et la nécessité des travaux, malgré le constat contraire de l'expert mais en considération de la nature des réparations. Elle ne conteste pas ne pas avoir réalisé l'ensemble des travaux prescrits par l'expert.

En application des dispositions combinées des articles 1719 et 1720 du code civil et des articles 6 de la loi du 6 juillet 1989 et 2 et 3 du décret du 30 janvier 2002, le bailleur est tenu de délivrer au preneur un logement décent, ne comportant pas d'élément ou d'équipement pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, conforme à l'usage d'habitation ; il est tenu d'assurer le clos et le couvert, pendant toute la durée du bail et de faire effectuer toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autre que les réparations locatives.

Si la défectuosité de la serrure n'est pas un critère du logement décent, elle est contraire à l'obligation d'assurer le clos, par la mise en place de fermetures en bon état sur l'extérieur, seules les menues réparations des boutons et poignées de portes faisant partie des réparations locatives.

Aucune autre mention du rapport d'expertise que celle relative à la véranda fermée ne fait état d'un système de chauffage central, en revanche le bail fait état d'un chauffage au gaz et d'une cheminée. La véranda fermée constitue une pièce à vivre et non une pièce technique ou une loggia qui pourrait être dispensée d'un système de chauffage.

L'aération des pièces est un critère du logement décent et l'absence de ventilation n'est pas conforme aux règles techniques et de sécurité applicables aux installations de gaz dans les habitations, qu'il s'agisse du chauffage par le gaz ou de l'équipement en gaz de la cuisine. La circonstance que les menuiseries ne sont pas étanches à l'air ne dispense pas le bailleur du respect de l'obligation de prévoir des bouches d'aération ou un système de VMC, partiellement installé, d'autant que le changement des menuiseries défectueuses a été également préconisé par l'expert. En effet, ce dernier a constaté qu'elles n'étaient pas non plus étanches à l'eau en contradiction avec l'obligation issue du décret du 30 janvier 2002 qui impose que les menuiseries assurent la protection contre les infiltrations d'eau et les conditions climatiques spécifiques. Cependant, le remplacement de vitre brisée et le masticage est à la charge du locataire et la remise en peinture des menuiseries extérieures, si elle n'est pas en contradiction avec leur remplacement, incombe également au propriétaire.

La rénovation de la salle d'eau peu avant la signature du bail n'est pas contradictoire avec le constat d'un défaut d'étanchéité du bac à douche avec la paroi et la cloison vitrée, dénoncé en novembre 2012 et constaté en janvier et juin 2013. Le désordre ne relève pas d'un problème de faïences déplacées dont la reprise incombe au locataire, mais d'un problème d'étanchéité de la cabine de douche qui incombe au propriétaire. S'agissant de la reprise d'étanchéité de la canalisation d'évacuation des toilettes, le siège de la fuite met en évidence qu'il ne s'agit pas d'une réparation locative mais d'une réparation affectant les " grosses canalisations ".

Le traitement des planchers et poutres infestés d'insectes xylophages, relève par application des dispositions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, des obligations du bailleur de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de

réparation, de lui assurer la jouissance paisible du logement et d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, le bailleur pouvant, le cas échéant, en répercuter la charge.

Le jugement doit être confirmé en ses dispositions critiquées relatives aux travaux à réaliser et Mme X... doit être déboutée de ses demandes contraires.

Le fait de vivre dans un local ne répondant aux normes sanitaires et anormalement humide peut être constitutif d'un préjudice. En l'espèce, la présence de fuites et d'humidité, aggravée par l'absence de ventilation, a été constatée, elle doit être relativisée par le silence du locataire lors de l'état des lieux et lors de son installation et son maintien dans les lieux. En revanche, l'impossibilité d'utiliser une partie de l'habitation en raison de l'encombrement du garage, depuis juillet 2012 caractérise une perte de jouissance, Mme X... ne contestant pas que le déménagement restait à faire lors du jugement de juin 2015. Il en résulte que le jugement doit être confirmé en ce qu'il a condamné Mme Felicia X... à régler à M. Jean-Baptiste Z... la somme de 1 800 euros à titre de dommages et intérêts.

Mme X... succombe en son appel. Elle sera condamnée au paiement des dépens d'appel et d'une somme de 1 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Déboute Mme Félicia X... de ses demandes contraires,

Condamne Mme Félicia X... au paiement des dépens d'appel,

Condamne Mme Félicia X... à payer à M. Jean Baptiste Z... une somme de MILLE EUROS (1 000 euros) en application de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT