

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-7

ARRÊT AU FOND

DU 08 SEPTEMBRE 2022

N° 2022/ 357

Rôle N° RG 21/00318 - N° Portalis DBVB-V-B7F-BGYCI

[P] []

C/

[N] [Y]

S.A.R.L. CABANIS

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Gaël FOMBELLE

Me Caroline CLEMENT

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Président du TJ de TOULON en date du 14 Décembre 2020 enregistré(e) au répertoire général sous le n° 20/01724.

APPELANTE

Madame [P] []

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2021-4048 du 03/09/2021 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE),

demeurant [Adresse 1]

représentée par Me Gaël FOMBELLE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

assistée de Me Laurent JOURDAA, avocat au barreau de TOULON

INTIMÉES

Madame [N] [Y]

née le 27 Mai 1941 à [Localité 5], demeurant [Adresse 3]

représentée par Me Caroline CLEMENT, avocat au barreau de TOULON

S.A.R.L. CABANIS, demeurant [Adresse 4]

représentée par Me Caroline CLEMENT, avocat au barreau de TOULON

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 27 Avril 2022 en audience publique devant la cour composée de :

Madame Carole DAUX-HARAND, Présidente de chambre

Madame Carole MENDOZA, Conseillère

Madame Mireille CAURIER-LEHOT, Conseillère,

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Natacha BARBE.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 23 Juin 2022 puis les parties ont été avisées que le prononcé de la décision était prorogé au 8 septembre 2022.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 08 septembre 2022,

Signé par Madame Carole DAUX-HARAND, Présidente de chambre et Mme Natacha BARBE, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte sous seing privé du 29 mai 1998 à effet au 1er juin 1998, Mme [N] [Y] a consenti à bail à Mme [P] [J] un logement situé [Adresse 2], moyennant un loyer initial révisable de 26400 francs annuel, outre une provision mensuelle sur charges de 180 francs.

Un état des lieux d'entrée a été dressé contradictoirement entre les parties le 29 mai 1998.

En 2015, Mme [Y] a confié la gestion de la location de ce bien à la SARL Agence CABANIS.

Par ordonnance contradictoire du 11 juillet 2019, le juge des référés du Tribunal d'instance de Toulon a notamment condamné Mme [Y] et la SARL Agence CABANIS à effectuer les travaux de mise aux normes de décence suivants :

- remplacement de la fenêtre de la chambre et de son pourtour,
- vérification des fissures des poutres et réfection,
- installation d'un système de chauffage fixe,
- reprise du sol de la chambre,
- installation d'un système de ventilation approprié dans la salle de bain et les toilettes,
- réfection des peintures,

et ce dans un délai de 4 mois à compter de la signification de la présente décision,

Le juge a également enjoint à Mme [J] de permettre l'accès des entrepreneurs désignés par le bailleur aux biens loués.

Par acte du 12 février 2020, Mme [P] [J] a fait citer Mme [N] [Y] aux fins notamment de la voir condamner à lui payer la somme de 47 327 euros au titre de son préjudice de jouissance relatif à l'absence de chauffage entre 2004 et 2018, de fixer à 5 % le loyer applicable durant la période entre mai 2018 et juillet 2019 pour les autres critères d'indécence, de voir condamner in solidum Mme [Y] et l'agence CABANIS à lui payer la somme de 3000 euros de dommages-intérêts à titre de préjudice moral, d'enjoindre à celles-ci d'assurer la réfection complète des peintures de l'appartement conformément à l'ordonnance du juge des référés du 11 juillet 2019, et ce avec l'exécution provisoire.

Par jugement contradictoire du 14 décembre 2020, le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Toulon a statué ainsi :

- DEBOUTE [P] [J] de ses demandes.

- CONDAMNE [P] [J] à payer à [N] [Y] et la SARL CABANIS la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

- CONDAMNE [P] [J] aux dépens.

Le premier juge estime que lors de l'état des lieux d'entrée, aucun désordre, indécence ou éléments d'insalubrité n'ont été relevés par la requérante ; que la bailleresse et sa mandataire ont effectué de nombreuses interventions pour rendre les lieux loués plus confortables ou conformes aux normes évolutives d'habitabilité ; que la demanderesse, qui a enlevé les convecteurs électriques pour ne laisser que la cheminée, a contribué pleinement à son préjudice en ne répondant pas aux sollicitations nombreuses des entreprises et artisans missionnés pour effectuer des travaux dans la location.

Selon déclaration du 9 janvier 2021, Mme [J] a relevé appel de cette décision en toutes ses dispositions.

Selon ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 8 avril 2021, Mme [J] demande de voir :

' JUGER que le présent appel formé par Madame [P] [J] est recevable et bien fondé en ses prétentions ;

' INFIRMER le Jugement rendu par le Pôle J.C.P du Tribunal Judiciaire de TOULON en date du 14 décembre 2020 en ce qu'il a :

- Débouté [P] [J] de ses demandes ;

- Condamné [P] [J] à payer à [N] [Y] et la SARL CABANIS la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

- Condamné [P] [J] aux dépens.

- En conséquence :

'DIRE et JUGER bien fondée la demande de Madame [P] [J] au titre de la reconnaissance de son préjudice de jouissance au regard des articles susvisés et du caractère indécent du logement constaté par le Tribunal d'instance de TOULON le 11 juillet 2019.

' CONDAMNER in solidum Madame [Y] et l'Agence CABANIS à payer à Madame [P] [J] la somme de 47 327 euros correspondant à l'indemnité pour trouble de jouissance ;

- CONDAMNER in solidum Madame [Y] et l'Agence CABANIS à payer à Madame [J] la somme de 3 000 euros au titre du préjudice moral ;

- CONDAMNER in solidum Madame [Y] et l'Agence CABANIS aux entiers dépens.

Dans ses conclusions, auxquelles il sera référé pour un plus ample exposé des prétentions et moyens, Mme [J] soutient que dès la prise d'effet du bail, le logement ne contenait aucun système de chauffage fixe alors que le droit avait évolué depuis le décret de 2002 et que la cheminée n'était pas utilisable du fait de la présence d'un essaim d'abeilles; qu'une

expertise n'était pas nécessaire au vu des pièces produites et de la décision du juge des référés du 11 juillet 2019.

Elle fait valoir que l'installation d'un système de chauffage électrique n'est intervenue que suite à la condamnation prononcée par le juge des référés ; qu'elle a alerté la bailleresse et l'agence dès le mois de mai 2018 de l'existence de désordres sérieux ; que la demande de dommages-intérêts n'a pas à être précédée d'une mise en demeure ; que son préjudice a duré longtemps (notamment absence de chauffage entre 2002 et 2019), qu'elle n'a pas empêché l'exécution des travaux et a payé régulièrement son loyer, soit un total de 78879 euros entre 2004 et 2019 ; qu'il convient d'appliquer à cette somme un abattement de 40%.

Selon leurs dernières conclusions notifiées par la voie électronique le 16 juin 2021, Mme [Y] et la SARL CABANIS demandent de voir :

- CONFIRMER le jugement rendu par le Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire de TOULON en date du 14 Décembre 2020 en toutes ses dispositions.

- DEBOUTER Madame [J] de sa demande tendant à l'entendre dire et juger bien fondée en ses prétentions.

- DEBOUTER Madame [J] de sa demande tendant à l'infirmer le jugement rendu par le Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire de TOULON en date du 14 Décembre 2020 en ce qu'il :

- * l'a déboutée de ses demandes,

- * A condamné [P] [J] à payer à [N] [Y] et la SARL AGENCE CABANIS la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- * Condamné [P] [J] aux dépens,

- En conséquence,

- DEBOUTER Madame [J] de sa demande au titre de la reconnaissance de son préjudice de jouissance au regard des articles susvisés et du caractère indécemment dégradé du logement constaté par le Tribunal d'Instance de TOULON le 11 Juillet 2019.

- DEBOUTER Madame [J] de sa demande tendant à la condamnation in

solidum de Madame [Y] et l'Agence CABANIS à lui payer la somme de 47.327 € correspondant à l'indemnité pour trouble de jouissance.

- DEBOUTER Madame [J] de sa demande tendant à la condamnation in solidum de Madame [Y] et l'Agence CABANIS à lui payer la somme de 3.000 € au titre du préjudice moral.

- DEBOUTER Madame [J] de sa demande tendant à la condamnation in

solidum de Madame [Y] et l'Agence CABANIS aux entiers dépens.

- DEBOUTER Madame [J] de toutes ses fins, demandes et conclusions comme mal fondées.

- Ce faisant, CONFIRMER en toutes ses dispositions le jugement rendu par le Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire de TOULON en date du 14 Décembre 2020 en ce qu'il a débouté Madame [J] de l'intégralité de ses demandes et condamné Madame [J] à payer à Madame [Y] et la SARL AGENCE CABANIS la somme de 1.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux entiers dépens au titre de la procédure de

première instance.

- A TITRE SUBSIDIAIRE

DIRE ET JUGER que le trouble de jouissance de Madame [J] ne saurait être supérieur à 2.318,10 € .

- En tout état de cause,

- CONDAMNER Madame [J] à payer à la SARL AGENCE CABANIS et à Madame [Y] la somme de 2.000,00 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile au titre des frais exposés en cause d'appel.

- CONDAMNER Madame [J] aux entiers dépens de la présente procédure, distraits au profit de Maître Caroline CLEMENT, Avocat sur sa due affirmation de droit, en ceux compris les frais de timbre fiscal.

Dans leurs conclusions, auxquelles il sera référé pour un plus ample exposé des prétentions et moyens, Mme [Y] et la SARL CABANIS soutiennent que lors de la prise d'effet du bail en mai 1998, la bailleuse avait seulement pour obligation de remettre à la locataire un logement en bon état d'usage et de réparation et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.

Elles font valoir que Mme [J] n'a effectué aucune demande pendant 22 ans d'occupation; que le logement était décent au sens de l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 ; qu'il appartient à la locataire de rapporter la preuve de ses affirmations ; que celle-ci a refusé de laisser pénétrer les entreprises dans son logement.

Elles prétendent que le rapport SOLIHA n'est pas contradictoire, ne fait que reprendre les doléances de la locataire relativement à l'état des peintures, qu'il ne préconise pas des travaux de réfection des peintures et n'est corroboré par aucun autre élément de preuve ; qu'en mai 2013, la bailleuse a fait réaliser des travaux de peinture, qu'entre le 29 mai 1998 et le 9 mai 2018, l'appelante ne formule aucune observation sur l'état des peintures, à part celles de la chambre suite à un dégât des eaux, pris en charge par l'assurance de la locataire.

Concernant les joints des tomettes du sol dans la chambre, elles prétendent que cela relève de l'obligation d'entretien de la locataire.

Elles prétendent que Mme [J] a enlevé les convecteurs lors de son entrée dans les lieux et a refusé par la suite l'intervention de l'entreprise venue pour poser des radiateurs ; que l'absence d'étanchéité de la fenêtre liée à la vétusté du mastic non entretenu a entraîné une dégradation de l'allège et donc le changement de la fenêtre, ce qui relèverait de la responsabilité de la locataire.

Elles soutiennent que les différents postes retenus par SOLIHA et le juge des référés relèvent de l'obligation d'entretien de la locataire ; que la propriétaire a fait régulièrement des travaux de mise en conformité ; que l'appelante n'a jamais fait état de l'insalubrité du bien avant sa lettre du 9 mai 2018.

A titre très infiniment subsidiaire, elles rappellent que la locataire se heurte à la prescription de l'article 2224 du code civil et ne peut réclamer l'indemnisation d'un préjudice de jouissance antérieur au 12 février 2015, et ce jusqu'au mois d'avril 2019, date à laquelle elle a refusé de laisser l'entreprise compétente intervenir.

La procédure a été clôturée le 13 avril 2022.

MOTIVATION :

Sur le préjudice de jouissance et le préjudice moral invoqués par Mme [J] en raison de l'indécence des lieux loués :

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 prévoit que le logement doit satisfaire aux conditions qu'il énumère, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires (article 2) :

- il assure le clos et le couvert (...),
- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

De même, l'article 3 dudit décret prévoit que le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

- (...) Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.
- (...) Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettant un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

En vertu de l'ancien article 1315 du code civil, applicable en l'espèce au vu de la date du contrat de bail, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

En l'espèce, les intimées prétendent, sans le prouver, que suite à son entrée dans les lieux, la locataire a fait enlever les convecteurs électriques qui étaient en place, en se contentant de la cheminée comme seul mode de chauffage.

Or, il résulte de l'état des lieux d'entrée contradictoire du 29 mai 1998 que n'est cochée aucune des cases concernant l'état des éléments de chauffage et qu'est seule indiquée la présence d'une cheminée.

Ainsi, il doit être considéré, au contraire de ce qu'a écrit le premier juge, qu'il n'y avait pas de système de chauffage fixe dans les lieux loués, le chauffage pouvant seulement être assuré par la cheminée du salon ou par des éléments mobiles dans les autres pièces.

Si pendant de nombreuses années, Mme [J] ne s'est pas plainte auprès de la bailleuse ou de sa mandataire de l'absence d'installation d'un système de chauffage normal adapté aux caractéristiques du logement composé d'un séjour, une cuisine, une chambre et une salle de bain et WC, il n'en demeure pas moins que le logement ne répondait pas aux caractéristiques de la décence telle que prévue par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

En effet, ce n'est que, par lettre du 9 mai 2018 adressée à l'Agence CABANIS, que Mme [J] a demandé la réalisation de travaux de mise en conformité du logement concernant le chauffage.

Par lettre du 16 juillet 2018, la SARL CABANIS a indiqué à la locataire que la pose de radiateurs serait réalisée pour l'automne 2018 et un devis a été effectué le 18 juin 2018 auprès de l'entreprise [Z] ELECTRICITE pour l'installation d'une WMC et de radiateurs électriques dans la chambre, la salle de bains et le séjour.

Cependant, il résulte de l'attestation de M. [G] [Z], datée du 22 mai 2019, qu'après plusieurs tentatives de prises de rendez-vous auprès de la locataire, les travaux n'ont pas pu être réalisés à ce jour car 'Mme [J] ne donne pas l'autorisation d'accéder au logement'.

Ainsi, suite à la saisine par cette dernière du juge des référés du Tribunal d'instance de Toulon le 30 avril 2019, celui-ci a rendu une ordonnance en date du 11 juillet 2019 condamnant Mme [Y] et la SARL CABANIS à effectuer les travaux de mise aux normes de décence suivants : remplacement de la fenêtre de la chambre et de son pourtour, vérification des fissures des poutres et réfection, installation d'un système de chauffage fixe, reprise du sol dans la chambre, installation d'un système de ventilation approprié dans la salle de bain et les toilettes et réfection des peintures, dans le délai de 4 mois à compter de la signification de la présente décision.

Le juge a également enjoint à Mme [J] de permettre l'accès des entrepreneurs désignés par le bailleur aux biens loués.

Ainsi, les travaux d'installation d'un système de chauffage ont eu lieu début octobre 2019, selon facture n°121/2019 de l'entreprise [Z] ELECTRICITE du 11 octobre 2019.

Au vu des pièces versées aux débats, il apparaît donc que si les lieux loués n'ont disposé d'un système de chauffage adapté, tel que prévu par le décret du 30 janvier 2002 précité, qu'à compter de la fin de l'année 2019, la responsabilité du bailleur n'est pas exclusive, la locataire n'ayant pas fait diligence pour laisser intervenir rapidement l'artisan, qui a été pourtant sollicité peu de temps après l'envoi de sa lettre du 9 mai 2018.

Mme [J] a également fait obstacle à l'intervention d'autres artisans tel le maçon, M. [U], qui a établi des devis en juin et septembre 2018 pour l'agence CABANIS pour remettre en état les peintures suite au dégât des eaux mais aussi pour changer le sol de la chambre.

Au vu de l'ensemble des éléments précités, notamment de la date du bail et de l'évolution des critères d'habitabilité, de l'attitude respective de la bailleresse, de sa mandataire et de la locataire, l'abattement de 40 % du montant total des loyers payés depuis 2004, qui est sollicité principalement du fait de l'absence de système de chauffage adapté, est disproportionné, au vu de la gêne occasionnée alors que l'appelante a pris à bail le bien en connaissance de cause et ne s'en est plainte que 20 ans plus tard.

Ainsi, compte tenu des travaux engagés par la bailleresse pour remettre aux normes de décence le logement loué mais aussi des résistances émanant de la locataire, il convient d'allouer à cette dernière la somme de 4000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice de jouissance, que Mme [Y] et la SARL CABANIS seront condamnées in solidum à lui payer.

Par conséquent, le jugement déféré sera infirmé sur ce point.

Quant au préjudice moral invoqué, il n'est pas établi par Mme [J], qui ne précise d'ailleurs pas en quoi il est distinct du préjudice de jouissance précité.

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

Les intimées, qui succombent, seront condamnées in solidum aux dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément aux textes applicables en matière d'aide juridictionnelle.

Elles seront donc déboutées de leur demande faite sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

En outre, le jugement déféré sera infirmé en ce qu'il a condamné Mme [P] [J] à payer à [N] [Y] et la SARL CABANIS la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et a condamné Mme [P] [J] aux dépens.

PAR CES MOTIFS :

La Cour statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort, par mise à disposition au greffe :

INFIRME le jugement déféré en toutes ses dispositions ;

STATUANT A NOUVEAU ET Y AJOUTANT :

CONDAMNE in solidum Mme [N] [Y] et la SARL CABANIS à payer à Mme [P] [J] la somme de 4 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice de jouissance ;

DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes ;

CONDAMNE in solidum Mme [N] [Y] et la SARL CABANIS aux dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés conformément aux textes applicables en matière d'aide juridictionnelle.

LA GREFFIÈRE, LA PRÉSIDENTE,