

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 51Z

1re chambre 2e section

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 11 OCTOBRE 2022

N° RG 21/06528 - N° Portalis DBV3-V-B7F-UZ3V

AFFAIRE :

M. [L] [N]

...

C/

M. [Z] [O]

...

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 10 Décembre 2019 par le Tribunal d'Instance de CHARTRES

N° RG : 11-19-25

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le : 11/10/22

à :

Me Carine DUCROUX

Me Melina URICH POSTIC

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE ONZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT DEUX,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Monsieur [L] [N]

[Adresse 3]

[Localité 4]

Madame [K] [J] épouse [N]

[Adresse 3]

[Localité 4]

Monsieur [G] [J]

[Adresse 1]

[Localité 5]

Madame [A] [U] épouse [J]

[Adresse 1]

[Localité 5]

Représentant : Maître Carine DUCROUX, Postulant et Plaidant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 373

APPELANTS

Monsieur [Z] [O]

[Adresse 2]

[Localité 5]

Madame [R] [O]

[Adresse 2]

[Localité 5]

Représentant : Maître Melina URICH POSTIC, Postulant et Plaidant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : B1039

INTIMES

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 28 Juin 2022 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Philippe JAVELAS, Président et Madame Agnès PACCIONI, vice présidente placée chargée du rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Monsieur Philippe JAVELAS, Président,

Madame Gwenaél COUGARD, Conseillère,

Madame Agnès PACCIONI, Vice-présidente placée,

Greffier, lors des débats : Madame Françoise DUCAMIN,

EXPOSE DU LITIGE

Suivant bail du 22 mars 2015, Mme [R] [O] et M. [Z] [O] ont loué à Mme [K] [J], épouse [N] et M. [L] [N] une maison à usage d'habitation sise [Adresse 6] (28), moyennant un loyer mensuel révisable de 1 050 euros et le versement d'un dépôt de garantie du même montant.

Un état des lieux d'entrée a été établi le 1er avril 2015.

Le même jour, Mme [A] [U] épouse [J] et M. [G] [J] se sont portés cautions solidaires des engagements locatifs des époux [N].

Le 12 mars 2018, les époux [N] ont adressé une lettre aux époux [O] les informant de désordres constatés dans les locaux loués. Une expertise amiable contradictoire a été réalisée le 23 mai 2013 par M. [E] [S], mandaté par l'assureur protection juridique des époux [N].

Après avoir donné congé, les époux [N] ont quitté les lieux le 9 juillet 2018, date à laquelle un procès-verbal valant état des lieux de sortie a été dressé.

Par acte d'huissier de justice délivré le 27 décembre 2018, M. et Mme [N] ont assigné M. et Mme [O] devant le tribunal d'instance de Chartres aux fins d'obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- leur condamnation solidaire au paiement de la somme de 10 237,50 euros en réparation de leur préjudice de jouissance
- leur condamnation solidaire au paiement de la somme de 2 340,38 euros en réparation de leur préjudice financier,
- 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que les entiers dépens et l'exécution provisoire.

Par acte d'huissier de justice en date du 11 avril 2019, M. et Mme [O] ont attiré à la cause M. et Mme [J] ès qualités de cautions.

Par jugement contradictoire du 10 décembre 2019, le tribunal d'instance de Chartres a :

- ordonné la jonction de l'instance introduite par M. et Mme [O] à l'encontre de M. et Mme [J] avec celle introduite initialement par M. et Mme [N] à l'encontre de M. et Mme [O],
- condamné solidairement M. et Mme [O] à payer à M. et Mme [N] la somme de 630 euros en réparation du préjudice de jouissance avec intérêts au taux légal à compter du jugement,
- débouté M. et Mme [N] de leur demande de réparation du préjudice financier,
- condamné M. et Mme [N] ainsi que M. et Mme [J] ès qualités de cautions à payer à M. et Mme [O] la somme de 6 982, 21 euros au titre des réparations locatives, avec intérêts au taux légal à compter du jugement,
- condamné solidairement M. et Mme [N] ainsi que M. et Mme [J] ès qualités de cautions à payer à M. et Mme [O] la somme de 1 354, 80 euros au titre des arriérés locatifs, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,
- condamné M. et Mme [N] ainsi que M. et Mme [J] ès qualités de cautions à payer à M. et Mme [O] la somme de 473, 50 euros au titre de la taxe des ordures ménagères,
- ordonné la compensation judiciaire entre les créances réciproques des parties,
- condamné M. et Mme [N] ainsi que M. et Mme [J] ès qualités de cautions à payer à M. et Mme [O] la somme de 1 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouté M. et Mme [N] de leur demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile,
- ordonné l'exécution provisoire du jugement,
- condamné M. et Mme [N] ainsi que M. et Mme [J] ès qualités de cautions à supporter les dépens, en ce compris les frais de constat d'huissier (450 euros).

Par déclaration reçue au greffe le 4 février 2020, M. et Mme [N] et M. et Mme [J] ont relevé appel de ce jugement. Aux termes de leurs conclusions signifiées le 22 avril 2020, ils demandent à la cour de :

- les déclarer recevables et bien fondés en leur appel et en l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,
- déclarer les époux [O] irrecevables et mal fondés en l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,
- infirmer la décision déferée en toutes ses dispositions à l'exception de la condamnation des époux [O] au titre du préjudice de jouissance et la compensation entre les sommes dues de part et d'autre,

En conséquence,

- confirmer la décision en ce qu'elle a condamné les époux [O] à réparer le préjudice de jouissance subi par les époux [N],

Y ajoutant,

- condamner solidairement les époux [O] à payer aux époux [N] la somme de 10 237,50 euros en réparation du préjudice de jouissance qu'ils ont subi pendant toute la durée du contrat de location,
- condamner solidairement les époux [O] à payer aux époux [N] la somme de 2 340,38 euros en réparation de leur préjudice financier,
- condamner solidairement les époux [O] à payer aux époux [J] la somme de 2 000 euros en réparation de leur préjudice moral,
- débouter les époux [O] de leurs demandes en paiement au titre du loyer et des charges et au titre des réparations locatives,

A titre subsidiaire,

- dire et juger que les sommes réclamées par les époux [O] au titre des loyers impayés et les taxes d'ordure ménagère seront compensées avec les sommes sollicitées par les époux [N],
- condamner solidairement les époux [O] au paiement de la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner les époux [O] aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Carine Ducroux, avocat, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Aux termes de leurs conclusions signifiées le 28 juillet 2020, les époux [O] demandent à la cour de :

- débouter les époux [N] et [J] de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,
- écarter des débats la pièce adverse portant le numéro 25,
- confirmer le jugement rendu le 10 décembre 2019 par le tribunal d'instance de Chartres,
- condamner solidairement les époux [N] à leur payer la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner solidairement les époux [N] en tous les dépens qui comprendront notamment les frais du procès-verbal de constat,
- condamner solidairement M. et Mme [J], ès qualités de cautions solidaires des engagements locatifs de M. et Mme [N], au paiement des même sommes.

Par ordonnance rendue contradictoirement sur incident le 7 janvier 2021, le conseiller de la mise en état a :

- prononcé la radiation de l'appel interjeté par M. et Mme [N] et M. et Mme [J] dans l'instance enregistrée sous le numéro RG 20/00740,
- rappelé que cette mesure d'administration judiciaire, insusceptible de recours, suspendait le cours de l'instance soit jusqu'au règlement des condamnations par les appelants qui sollicitent la réinscription de son appel, soit jusqu'à la péremption d'instance qui entraîne son extinction,
- débouté M. et Mme [N] et M. et Mme [J] de leurs demandes,
- condamné M. et Mme [N] et M. et Mme [J] aux dépens de l'incident.

Le 22 juillet 2021, les appelants ont sollicité la réinscription de l'affaire au rôle.

Par ordonnance rendue contradictoirement le 21 avril 2022, le conseiller de la mise en état a :

- déclaré irrecevable la demande de radiation formée par M. et Mme [O] au visa de l'article 526 du code de procédure civile,
- renvoyé l'affaire à l'audience du 19 mai pour clôture et au 28 juin pour plaidoirie,
- dit que les dépens de l'incident suivraient ceux de l'instance au fond.

La clôture de l'instruction a été prononcée le 19 mai 2022.

Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, pour plus ample exposé des faits, de la procédure et des

moyens soutenus par les parties, la cour se réfère à leurs écritures et à la décision déferée.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la pièce n°25 de M. et Mme [N]

M. et Mme [O] sollicitent de voir écarter des débats la pièce n°25 produite par les époux [N] au motif que le document est de provenance suspecte, en ce qu'il s'agirait de la consultation du dossier personnel d'assuré de M. [O].

M. et Mme [N] ne répondent pas sur ce point.

Sur ce,

La pièce querellée est le rapport d'expertise amiable de l'assureur de M. [O]. Ce rapport n'apparaît pas être un document confidentiel, s'agissant d'un rapport d'une expertise contradictoire où il apparaît que M. [N] était présent, en sorte qu'il a nécessairement été destinataire du rapport et que sa provenance n'a rien de suspect. Dès lors, il n'existe aucun motif d'écarter a priori cette pièce des débats.

La demande tendant à voir écarter cette pièce des débats sera rejetée.

Sur le préjudice de jouissance

M. et Mme [N] poursuivent l'infirmité du jugement sur le montant qui leur a été alloué au titre de leur préjudice de jouissance, soutenant que le premier juge n'avait pas à minorer leur préjudice, motif pris de ce que les époux [O] ne pouvaient être tenus responsables de leur inaction avant le 12 mars 2018, date à laquelle ils ont eu connaissance des désordres.

M. et Mme [O] poursuivent la confirmation du jugement sur ce point, en sorte qu'ils ne contestent ni leur responsabilité dans les désordres ni le montant des dommages et intérêts allouées au titre de ce préjudice.

Sur ce,

Le préjudice de jouissance est établi à compter du 12 mars 2018, date à laquelle les époux [N] ont informé leurs bailleurs des difficultés rencontrées dans leur logement, justifiant le point de départ de l'évaluation du préjudice de jouissance à cette date, jusqu'à leur départ des lieux le 9 juillet 2018, soit 4 mois.

En revanche, eu égard à l'importance des désordres liés à l'humidité régnant dans l'ensemble de l'habitation relevée par les experts d'assurance dans leurs rapports respectifs des 29 mai 2018 et 25 juin 2018, désordres confortés par l'état des lieux de sortie établi le 9 juillet 2018, il y a lieu de réduire le montant du loyer (1 050 euros) de 30 % sur cette période de 4 mois, soit la somme de 1 260 euros.

Dès lors, le jugement sera infirmé sur le quantum alloué au titre du préjudice de jouissance.

Sur le préjudice financier

Poursuivant l'infirmité du jugement sur ce point, M. et Mme [N] reprochent au premier juge d'avoir considéré qu'ils ne rapportaient pas la preuve d'un lien de causalité entre l'augmentation de leurs factures d'eau et d'électricité et les désordres de leur logement, l'augmentation pouvant aussi bien avoir pour origine une action de leur part.

M. et Mme [O] sur ce point poursuivent la confirmation du jugement, notant que les époux [N] ne rapportent toujours pas la preuve d'un lien de causalité entre les désordres et l'augmentation de leurs factures.

Sur ce,

M. et Mme [N] ne démontrent pas plus à hauteur de cour le lien de causalité entre l'augmentation de leurs factures d'eau et d'électricité et les désordres constatés dans leur logement, les augmentations pouvant provenir d'une surconsommation liée à la présence de personnes supplémentaires dans le logement, d'une fuite d'eau ou d'un hiver plus froid, en sorte que le jugement sera également confirmé sur ce point.

Sur les demandes reconventionnelles des époux [O]

Les époux [N] reprochent au premier juge de les avoir condamnés à régler la somme de 6 982,21 euros au titre des réparations locatives, 1 354,80 euros au titre des arriérés locatifs et la somme de 473,50 euros au titre des ordures ménagères, faisant valoir :

- au titre des réparations locatives, que les désordres constatés dans le logement sont de la responsabilité exclusive des bailleurs, en sorte qu'ils n'ont pas à les prendre en charge,
- au titre des arriérés locatifs, que le non-paiement du dernier loyer s'explique par l'état insalubre du logement,
- au titre de la taxe sur les ordures ménagères, que celle-ci n'a jamais été réclamée par les époux [O].

Les époux [O] rétorquent qu'ils ont remis aux époux [N] un logement en bon état et qu'il a été rendu fortement dégradé justifiant la condamnation prononcée par le premier juge, soulignant que ces derniers ont contribué à la dégradation du bien.

Sur ce,

* Les réparations locatives

Le locataire est tenu de restituer la chose louée dans l'état dans lequel il l'a reçue, excepté ce qui a été dégradé par la faute du bailleur, force majeure ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Il est également tenu de l'entretien courant du logement et des équipements, des menues réparations ainsi que des réparations locatives définies par le décret n°87-712 du 26 août 1987 sauf si elles ont été occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

A l'appui de leur demande, M. et Mme [O] produisent l'état des lieux d'entrée du 1er avril 2015 dressé de manière amiable et contradictoire, l'état des lieux de sortie du 9 juillet 2018 dressé par huissier et les factures de la société STM du 16 septembre 2018 pour un montant de 7 714,30 euros, de Bricorama du 16 septembre 2018 pour un montant de 120,75 euros, de Direct Energie du 6 septembre 2018 pour un montant de 21,23 euros et de la société Benet Chauffage

Services du 2 octobre 2018 pour un montant de 125,93 euros.

Il résulte de manière générale de la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie que le logement a été pris à bail en bon état d'usage et qu'à sa restitution d'importants désordres étaient à déplorer, s'agissant essentiellement de désordres liés aux moisissures ainsi qu'il ressort des photographies annexées à l'état des lieux de sortie établi par l'huissier. M. et Mme [O], produisent également des photos extraites de la présentation du logement sur le site Le Bon Coin, préalablement à l'entrée dans les lieux de M. et Mme [N] (pièce n°17), qui permet de compléter l'état des lieux d'entrée très succinct et de constater que de manière générale le logement était en état d'usage, l'ensemble des sanitaires paraissant relativement anciens (équipements et carrelages) ainsi que les extérieurs de la maison (porte de garage, terrasses, sols et marches extérieurs).

Les demandes d'indemnisation sur ce point de M. et Mme [O] correspondent au montant des factures produites et citées ci-avant.

S'agissant de la facture de la société STM du 16 septembre 2018, en reprenant poste par poste, il en ressort que :

- * aucune indemnité n'est due au titre du nettoyage/peinture des extérieurs. En effet, aucune dégradation n'apparaît par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie et les photographies,
- * la réparation de la porte du garage au regard des morsures du chien est à la charge des époux [N]. Néanmoins, compte tenu de la vétusté de la porte du garage préalablement à l'entrée dans les lieux des époux [N], telle qu'elle apparaît sur les photographies, la seule somme de 250 euros sera allouée, la peinture de l'ensemble de la porte du garage n'étant pas justifiée,
- * le nettoyage du portail d'entrée n'est pas dû. Il n'apparaît pas dégradé dans l'état des lieux de sortie,
- * la pose et fourniture d'un WC n'est pas due, aucune mention à ce titre n'apparaît dans l'état des lieux de sortie. Seule est due le remplacement de deux blocs chasse d'eau mentionnés cassés dans les salles de bains dans l'état des lieux de sortie, la seule somme de 150 euros sera allouée à ce titre,
- * la fourniture et pose de carrelage autour de la baignoire du rez-de-chaussée n'est pas due, aucune mention de carrelage manquant au titre de la salle bains du rez-de-chaussée ne figure sur le constat d'huissier produit,
- * le lessivage et la peinture des murs / la peinture des 7 portes ne sont pas dus, les mentions portées à l'état des lieux de sortie sont relatives aux moisissures qui recouvrent l'ensemble de l'habitation qui ne sont pas dues à un manque d'entretien courant mais à une absence de ventilation du logement et l'existence d'un pont thermique dont la responsabilité incombe aux bailleurs, et qu'ils ne contestent pas eux-mêmes, outre que les quelques traces mentionnées sur les murs ou les portes s'expliquent par un usage normal des lieux au cours de la durée d'occupation de près de trois ans.

S'agissant de la facture Bricorama, pour laquelle les époux [O] ne donnent aucune explication, relative à des ampoules Led et des appliques, elle ne sera pas prise en compte, aucune ampoule Led ou applique n'étant notée manquante dans l'état des lieux de sortie.

Enfin, la facture d'entretien annuel de la chaudière et la mise en service de l'électricité, opérations réalisées à la demande des époux [O] après le départ des époux [N], n'ont pas à être mises à leur charge.

Ainsi, au total la créance de M. et Mme [O] s'élève à la seule somme de 400 euros TTC au titre des réparations locatives et le jugement sera infirmé de ce chef.

* Les loyers et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Dans le cadre de leurs dernières conclusions, si M. et Mme [N] demandent l'infirmité du jugement en ce qu'il les a condamnés à régler les arriérés de loyer et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ils admettent que les sommes sont dues, étant observé que le préjudice de jouissance ci-avant établi a été pris en compte au titre du montant du loyer. Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il les a condamnés à payer ladite somme de 1 828,30 euros (1 354,80 euros + 473,50 euros).

Au total, la somme due par les époux [N] aux bailleurs s'élève à la somme de 2 228,30 euros.

Sur le préjudice moral des époux [J]

Les époux [J] sollicitent la somme de 2 000 euros au titre de leur préjudice financier au motif que la procédure leur aurait fait subir un stress important. Néanmoins, ceux-ci sont cautions solidaires, ce qu'ils ne remettent pas en cause, en sorte que c'est légitimement que M. et Mme [O] les ont appelés dans la cause. Leur demande à ce titre sera rejetée.

Sur les mesures accessoires

La solution du litige justifie d'infirmier le jugement sur les dépens et l'indemnité de procédure, chaque partie conservant la charge de ses dépens et frais irrépétibles tant en première instance qu'en appel.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant contradictoirement, par mise à disposition au greffe,

Déboute M. et Mme [O] de leur demande de voir écarter la pièce adverse n°25,

Confirme le jugement en toutes ses dispositions, sauf sur le montant du préjudice de jouissance, sur le montant des réparations locatives et sur les frais irrépétibles et les dépens,

Statuant à nouveau dans ces limites,

Condamne solidairement M. et Mme [O] à verser à M. et Mme [N] la somme de 1 260 euros au titre de leur préjudice de jouissance,

Condamne solidairement M. et Mme [N] et M. et Mme [J] à verser à M. et Mme [O] la somme de 400 euros TTC au titre des réparations locatives,

Condamne solidairement M. et Mme [N] et M. et Mme [J] à verser à M. et Mme [O] la somme de 2 228,30 euros au titre

des arriérés locatifs,

Ordonne la compensation entre les créances respectives des parties,

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires,

Dit que chaque partie conservera la charge de ses dépens et frais irrépétibles de première instance et d'appel.

- prononcé hors la présence du public par mise à disposition de l'arrêt 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 Monsieur Philippe JAVELAS, Président et par Madame Françoise DUCAMIN, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,

- prononcé hors la présence du public par mise à disposition de l'arrêt 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 Monsieur Philippe JAVELAS, Président et par Madame Françoise DUCAMIN, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,