ARRET

N°

S.C.I. [F]

C/

[J]

[P]

CD/SGS

COUR D'APPEL D'AMIENS

1ERE CHAMBRE CIVILE

ARRET DU SEIZE FEVRIER

DEUX MILLE VINGT TROIS

Numéro d'inscription de l'affaire au répertoire général de la cour : N° RG 21/02126 - N° Portalis DBV4-V-B7F-ICKQ

Décision déférée à la cour : JUGEMENT DU JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION DE COMPIEGNE DU VINGT SIX JANVIER DEUX MILLE VINGT ET UN

PARTIES EN CAUSE :

S.C.I. [F]

[Adresse 1]

[Localité 4]

Représentée par Me Gérard FERREIRA, avocat au barreau de COMPIEGNE

APPELANTE

ET

Monsieur [Y] [J]

né le 29 Janvier 1994 à [Localité 7]

de nationalité Française

[Adresse 2]

[Localité 3]

Madame [L] [P]

née le 27 Septembre 1993 à [Localité 5]

de nationalité Française

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentés par Me Géraldine MELIN de la SCP GOSSARD BOLLIET MELIN, avocat au barreau de COMPIEGNE

INTIMES

DEBATS :

A l'audience publique du 15 décembre 2022, l'affaire est venue devant Mme Christina DIAS DA SILVA, magistrat chargé du rapport siégeant sans opposition des avocats en vertu de l'article 805 du Code de procédure civile. Ce magistrat a avisé les parties à l'issue des débats que l'arrêt sera prononcé par sa mise à disposition au greffe le 16 février 2023.

La Cour était assistée lors des débats de Mme Sylvie GOMBAUD-SAINTONGE, greffière.

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DELIBERE :

Le magistrat chargé du rapport en a rendu compte à la Cour composée de Mme Christina DIAS DA SILVA, Présidente de chambre, Mme Véronique BERTHIAU-JEZEQUEL, Présidente de chambre et M. Pascal MAIMONE, Conseiller, qui en ont délibéré conformément à la Loi.

PRONONCE DE L'ARRET :

Le 16 février 2023, l'arrêt a été prononcé par sa mise à disposition au greffe et la minute a été signée par Madame Christina DIAS DA SILVA, Présidente de chambre et Madame Sylvie GOMBAUD-SAINTONGE, greffière.

*

* *

DECISION :

Le 25 août 2016 la SCI [F] a donné à bail à M. [J] et Mme [P] un logement situé [Adresse 1] à [Localité 6].

Les locataires ont donné congé le 13 septembre 2018.

Un état des lieux d'entrée avait été établi contradictoirement le 2 septembre 2016 et l'état des lieux de sortie a été réalisé le 6 décembre 2018 par huissier de justice.

Suivant exploit délivré le 29 janvier 2020, la SCI [F] a fait assigner M. [J] et Mme [P] aux fins de les voir condamner au paiement de sommes dues au titre des dégradations locatives.

Par jugement du 26 janvier 2021, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Compiègne a :

- débouté la SCI [F] de sa demande en paiement des réparations locatives;

- condamné la SCI [F] à payer à M. [J] et Mme [P] la somme de 1 910 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie augmenté de la majoration de retard légale ;

- débouté M. [J] et Mme [P] de leur demande de dommages et intérêts ;

- condamné la SCI [F] à payer à M. [J] et Mme [P] une indemnité de 600 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamné la SCI [F] aux dépens.

Par déclaration du 16 avril 2021, la SCI [F] a interjeté appel de la décision en toutes ses dispositions sauf en ce qu'elle a débouté M. [J] et Mme [P] de leur demande de dommages et intérêts.

Aux termes de ses conclusions communiquées par voie électronique le 9 juillet 2021 elle demande à la cour de :

- la déclarer recevable et bien fondée en son appel,

- infirmer la décision entreprise en toutes ses dispositions et statuant à nouveau,

- juger que les réparations locatives imputables à l'occupation du [Adresse 1] à [Localité 6] par M. [J] et Mme [P] se chiffrent à la somme de 5 942,30 euros,

- condamner solidairement M. [J] et Mme [P] à payer le montant des réparations locatives soit pour un montant ramené de 5 942,30 euros à 5 092,30 euros après prise en compte et déduction du dépôt de garantie de 850 euros et avec intérêts au taux légal à compter du 4 février 2019, date de réception de la mise en demeure de la SCI [F],

- 'juger définitivement acquis à la SCI [F] le dépôt de garantie de 850 euros constitué entre ses mains',

- débouter M. [J] et Mme [P] de toutes leurs demandes, fins ou prétentions contraires ou complémentaires,

- les condamner solidairement à lui payer la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- les condamner aux entiers dépens.

Elle fait valoir à l'appui de ses prétentions que la comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie démontre l'existence de dégradations locatives dont le coût a été chiffré par un devis établi par la société WA Renovation et par une attestation de l'agence chargée de la relocation du logement. Elle soutient que dès lors qu'il existe des dégradations locatives elle est en droit de conserver le dépôt de garantie et qu'elle a respecté le délai maximal de traitement de ce dépôt de garantie puisque les locataires ont quitté les lieux le 6 décembre 2018 et elle les a informés de l'existence des réparations locatives par courrier du 4 février 2019.

Aux termes de leurs conclusions notifiées par voie électronique le 6 octobre 2021, M. [J] et Mme [P] demandent à la cour de :

- infirmer le jugement en ce qu'il a condamné la SCI [F] à leur payer la somme de 1 910 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie augmenté de la majoration de retard légale,

- statuant à nouveau,

- condamner la SCI [F] à leur payer la somme de 550 euros à titre de restitution du solde du dépôt de garantie, majorée d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard à compter du mois de mars 2019 jusqu'à la restitution de l'intégralité du dépôt de garantie intervenu au mois de juin 2021 soit la somme totale de 2 845 euros dont à déduire la somme de 1 910 euros déjà versée soit un solde restant dû de 935 euros,

- confirmer le jugement entrepris pour le surplus,

- condamner la SCI [F] à leur payer la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens sous le bénéfice de la distraction.

Ils font valoir à l'appui de leurs prétentions que le devis de réfection des lieux est dépourvu de force probante, l'entrepreneur s'étant contenté du constat d'état d'huissier pour établir son devis sans déplacement sur les lieux ; qu'il n'est produit aucune facture de réalisation des travaux alors que le logement a été reloué et que l'état des lieux d'entrée du nouveau locataire ne mentionne pas de travaux en attente de réalisation.

Ils contestent devoir une quelconque indemnité de réparations locatives et soutiennent que leur ancien bailleur doit leur rembourser le dépôt de garantie majoré de 10 % conformément aux dispositions prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

En application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la cour renvoie aux écritures des parties pour un plus ample exposé des faits et moyens développés au soutien de leurs prétentions respectives.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 15 juin 2022 et l'affaire a été renvoyée pour être plaidée à l'audience du 15 décembre 2022.

MOTIFS DE LA DÉCISION

La cour n'est pas saisie de la disposition du jugement ayant débouté M. [J] et Mme [P] de leur demande de dommages et intérêts.

En vertu de l'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 le locataire est obligé notamment de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement et de 'prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées'.

Le premier juge a rappelé à juste titre les dispositions du décret du 26 août 1987 qui définit les réparations locatives, les travaux d'entretien courant et de menues réparations ainsi que les règles de preuve relativement à l'existence des dégradations locatives.

L'état du logement loué à l'entrée dans les lieux est relaté dans l'état des lieux d'entrée établi contradictoirement entre la bailleresse et les locataires le 2 septembre 2016. Pour déterminer s'il existe des dégradations locatives il convient de comparer cet état avec celui dans lequel le logement se trouvait à la fin du bail relaté tant dans l'état des lieux de sortie établi par huissier de justice le 6 décembre 2018 que dans l'état des lieux d'entrée du locataire suivant M. [B] réalisé deux jours après soit le 8 décembre 2018.

Le logement était globalement en bon état à l'entrée dans les lieux étant précisé que dans la salle de bain et la cuisine il y avait du calcaire et que les joins de carrelage étaient jaunis, le miroir étant abîmé et sale et les tiroirs devant être nettoyés. Il est encore précisé qu'il y avait une fuite dans la baignoire. L'huissier de justice indique dans son procès verbal de constat que le logement est dans son ensemble en bon état mais nécessite un nettoyage. Il note la présence de traces de calcaire dans la salle de bain ainsi que la dégradation de la porte de la première chambre.

L'état des lieux d'entrée réalisé avec M. [B] mentionne un logement propre et en bon état avec une porte de chambre abîmée. Il y est précisé s'agissant de la salle de bain 'éclairage du miroir ne fonctionne pas'' mais l'état des lieux d'entrée dans les lieux réalisé avec M. [J] et Mme [P] indiquait déjà qu'il était abîmé.

M. [B] atteste qu'un ménage a été effectué avant l'état des lieux d'entrée du 8 décembre 2018 et M. [U], gérant de l'agence immobilière Casa Immobilier, atteste qu'il a fallu reporter l'entrée dans les lieux de M. [B] en raison de la nécessité de procéder à un nettoyage qui avait été effectué lorsqu'il a pris possession des clés du logement.

Il en résulte que le logement loué à M. [J] et Mme [P] n'a pas été rendu dans le même état qu'il leur avait été confié en début de bail de sorte qu'ils doivent indemniser la SCI [F] des dégradations locatives résultant de l'état de saleté du logement et de la dégradation de la porte d'une chambre.

Au vu du devis produit par la SCI [F] qui fait état de prestations sans aucun lien avec les dégradations locatives imputables aux locataires sortants et en considération du fait qu'il n'est versé aucune facture de réparation ou de nettoyage des lieux avant la prise de possession du logement deux jours plus tard par M. [B], le coût des dégradations locatives à la charge de M. [J] et Mme [P] sera fixé à la somme de 850 euros, le jugement étant infirmé en ce qu'il a débouté la SCI [F] de sa demande en paiement des réparations locatives.

La somme due par M. [J] et Mme [P] aux titre des indemnités de réparations locatives correspondant au dépôt de garantie versé lors de l'entrée dans les lieux elle restera définitivement acquise à la SCI [F] qui est déboutée du surplus de ses demandes au titre des réparations locatives.

Par voie de conséquence les demandes reconventionnelles de M. [J] et Mme [P] au titre de la restitution du dépôt de garantie et de la majoration résultant du retard dans cette restitution sont nécessairement mal fondées et doivent être rejetées.

Le jugement est donc infirmé en toutes ses dispositions soumises à la cour.

M. [J] et Mme [P] qui succombent doivent être condamnés aux dépens de première instance et d'appel et à verser in solidum à la SCI [F] la somme de 2 500 euros au titre des dispositions prévues par l'article 700 du code de procédure civile, leur demande faite à ce titre ne pouvant prospérer.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire et en dernier ressort, statuant dans les limites de l'appel,

Infirme le jugement en ses dispositions soumises à la cour ;

Statuant à nouveau ;

Dit que le coût des réparations locatives imputables à M. [J] et Mme [P] s'élève à la somme de 850 euros ;

Dit que le dépôt de garantie d'un montant de 850 euros versé par M. [J] et Mme [P] lors de leur entrée dans les lieux restera acquis à la SCI [F] en indemnisation des réparations locatives imputables aux locataires ;

Rejette les autres prétentions des parties ;

Condamne in solidum M. [J] et Mme [P] à payer à la SCI [F] la somme de 2 500 euros au titre des dispositions prévues par l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. [J] et Mme [P] aux dépens de première instance et d'appel.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE