9 septembre 2026
Cour d'appel de Metz
RG n° 24/02325

3ème Chambre

Texte de la **décision**

Entête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 24/02325 - N° Portalis DBVS-V-B7I-GJOU

[K] [P]

C/

[A] [G], [G]

Jugement Au fond, origine TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de [Localité 1], décision attaquée en date du 24 Octobre 2024, enregistrée sous le n° 1123000756

COUR D'APPEL DE METZ

3ème CHAMBRE - TI

ARRÊT DU 09 SEPTEMBRE 2026

APPELANT :

Monsieur [R] [K] [P]

[Adresse 1]

Représenté par Me Thomas ROULLEAUX, avocat au barreau de METZ

INTIMÉS :

Monsieur [D] [A] [G]

[Adresse 2]

Représenté par Me Armelle BETTENFELD, avocat au barreau de METZ

Madame [N] [G]

[Adresse 2]

Représentée par Me Armelle BETTENFELD, avocat au barreau de METZ

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 805 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 11 Juin 2026, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés devant Mme GUIOT-MLYNARCZYK, Présidente de Chambre, qui a fait un rapport oral de l'affaire avant les plaidoiries.

A l'issue des débats, les parties ont été informées que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 09 Septembre 2026, en application du deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour composée de :

PRÉSIDENT : Mme GUIOT-MLYNARCZYK Présidente de Chambre

ASSESSEURS : M. MICHEL, Conseiller

Mme MARTIN, Conseiller

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Mme BAJEUX, Greffier

ARRÊT :

Contradictoire

Prononcé publiquement 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 alinéa 2 du code de procédure civile ;

Signé par Mme GUIOT-MLYNARCZYK, Présidente de Chambre, et par Mme BAJEUX, Greffier à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

FAITS ET PROCEDURE

Par acte sous seing privé du 7 octobre 2017 prenant effet au 1er décembre 2017, M. [D] [A] [G] et Mme [N] [G] ont consenti un bail à M. [R] [K] [P] portant sur un local d'habitation [Adresse 3], moyennant un loyer mensuel de 600 euros et une provision mensuelle sur charges de 50 euros.

Par acte du 27 juillet 2023, ils ont assigné le locataire devant le juge des contentieux de la protection de [Localité 1] aux fins de le condamner à leur payer les sommes de 6.460 euros pour les loyers impayés de juin 2022 à avril 2023, de 139,99 euros de rappel de charges, de 21.101.24 euros de dommages et intérêts pour les réparations locatives, de 6.600 euros de dommages et intérêts pour les loyers impayés, de 1.000 euros pour le préjudice moral et une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le 23 avril 2024, M. [K] [P] a fait assigner M. [J] [T] en intervention forcée. Il s'est opposé aux demandes et a sollicité la condamnation solidaire des bailleurs à lui payer les sommes de 2.700 euros au titre des charges, de 400 euros pour le remboursement du dépôt de garantie, de 585 euros pour la majoration de retard, de 4.000 euros pour trouble de jouissance et une indemnité en application de l'article 700 du code de procédure civile, subsidiairement la réduction des loyers impayés à 5.630 euros, la compensation des créances et la condamnation de M. [T] à le garantir de toutes condamnations et lui verser une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement réputé contradictoire du 24 octobre 2024, le tribunal a :

- condamné M. [K] [P] à payer à M. et Mme [G] la somme totale de 6.156,67 euros au titre des loyers et provisions pour charges de juin 2022 à avril 2023, outre les intérêts au taux légal à compter de du 27 juillet 2023

- ordonné la capitalisation des intérêts échus depuis au moins une année

- condamné M. [K] [P] à payer à M. et Mme [G] la somme totale de 139,99 euros à titre de rappel de charges pour les exercices 2018 à 2022, la régularisation des charges 2023 demeurant à parfaire

- condamné M. [K] [P] à payer à M. et Mme [G] la somme totale 600 euros à titre de dommages et intérêts pour les réparations locatives

- condamné M. et Mme [G] à payer à M. [K] [P] la somme totale 600 euros au titre de la restitution du montant du dépôt de garantie

- ordonné la compensation

- condamné M. [K] [P] à payer à M. et Mme [G] la somme totale de 1.200 euros au titre de l`article 700 du code de procédure civile et aux dépens

- débouté les parties de leurs autres demandes.

Par déclaration d'appel déposée au greffe de la cour le 23 décembre 2024, M. [K] [P] a interjeté appel du jugement. Il n'a pas intimé M. [T].

Aux termes de ses dernières conclusions du 28 mai 2026, il demande à la cour de :

- infirmer le jugement en ce qu'il l'a condamné à payer à M. et Mme [G] les sommes de 6.156,67 euros au titre des loyers et provisions pour charges de juin 2022 à avril 2023 avec intérêts au taux légal à compter du 27 juillet 2023, de 600 euros à titre de dommages et intérêts pour les réparations locatives et de 1.200 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers frais et dépens

- débouter M. et Mme [G] de leurs demandes et leur appel incident

- subsidiairement réduire à 6.530 euros le montant réclamé au titre des loyers impayés

- confirmer le jugement pour le surplus

- en tout état de cause condamner M. et Mme [G] aux dépens de première instance et d'appel et à lui payer la somme de 3.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il expose avoir toujours traité avec M. [T], mandataire des bailleurs, qu'il l'a informé de sa volonté de quitter le logement en juin 2022 ce que les propriétaires ont accepté, que le congé peut être donné oralement, que le bail a cessé en juin 2022 et qu'aucun arriéré locatif n'est dû jusqu'en avril 2023. Sur les réparations locatives il fait valoir que le logement était vétuste à l'entrée dans les lieux, que le dégât des eaux ne lui est pas imputable, qu'il n'est pas tenu d'assumer les travaux de rénovation d'un logement vétuste et qu'il n'a pas reconnu être à l'origine des désordres dans le courrier du 13 janvier 2023. Il conteste toute indemnisation d'un préjudice moral en l'absence d'éléments probants.

Aux termes de leur dernières conclusions du 28 mai 2026, M. et Mme [G] demandent à la cour de :

- infirmer le jugement en ce qu'il a fixé à 600 euros les dommages et intérêts au titre des désordres locatifs et les a déboutés du surplus de leurs demandes indemnitaires

- condamner M. [K] [P] à leur payer la somme de 21.101,24 euros à titre de dommages et intérêts pour leur préjudice matériel et 1.000 euros au titre du préjudice moral

- confirmer le jugement pour le surplus

- déclarer M. [K] [P] irrecevable en ses demandes et subsidiairement les rejeter

- le condamner aux dépens d'appel et à leur payer une somme de 1.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils exposent que M. [T] n'était pas leur mandataire pour la gestion locative, que l'appelant ne leur a adressé une lettre de congé que le 16 janvier 2023 avec un préavis de trois mois, que le simple constat du non-paiement du loyer après juin 2022 ne vaut pas acceptation de la rupture immédiate du contrat de bail et que le jugement doit être confirmé sur l'arriéré locatif. Sur les réparations locatives ils soutiennent que le logement a été restitué dans un état de saleté et dégradation important, que l'attestation de M. [T] est mensongère, qu'un dégât des eaux est survenu sans qu'ils soient informés et que l'infiltration s'est aggravée en leur causant un préjudice important (plancher endommagé, moisissures, humidité), que la chaudière était en mauvais état à la sortie avec une fuite qui a dégradé la cuisine et que les meubles de la salle de bain ont été rendus totalement cassés, sollicitant la somme de 21.101,24 euros pour le préjudice matériel subi, outre l'indemnisation du préjudice moral.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 2 juin 2026.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Sur l'arriéré locatif

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

L'article 12 dispose que le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15. Selon l'article 15, lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte ou de la remise en main propre. Pendant le délai de préavis, le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

En l'espèce, le premier juge a exactement considéré que l'appelant ne justifie pas avoir régulièrement notifié oralement en juin 2022 un congé aux intimés alors que M. [T] qui n'était pas le mandataire des bailleurs n'avait pas qualité pour recevoir un congé et que l'attestation de ce dernier est imprécise quant à la date et les circonstances dans lesquelles il aurait informé les propriétaires de la volonté du locataire de quitter le logement à cette date et le fait qu'ils l'auraient

accepté, aucune pièce ne venant corroborer ses affirmations non circonstanciées. Le fait que les intimés n'ont pas adressé de rappel ou sommation au locataire lorsqu'ils n'ont plus perçu de loyer à compter de juillet 2022 est insuffisant pour caractériser leur volonté de mettre fin au bail à cette date, ce moyen étant inopérant. Le premier juge a justement relevé que l'appelant a notifié aux bailleurs un congé par lettre recommandée du 16 janvier 2023 et que le contrat de bail a pris fin le 16 avril 2023, de sorte que les loyers sont dus jusqu'à cette date.

En conséquence le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné M. [K] [P] à verser à M. et Mme [G] la somme de 6.156,67 euros au titre des loyers impayés avec intérêts au taux légal à compter du 27 juillet 2023 et capitalisation des intérêts échus. Il est également confirmé en ce qu'il a condamné l'appelant au paiement de la somme de 139,99 euros au titre du rappel de charges, en l'absence de critique de la somme allouée et de pièces de nature à la remettre en cause.

Sur les réparations locatives

Selon l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire doit 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. Il doit également prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés dans le contrat et les réparations définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

En l'absence d'élément nouveau soumis à son appréciation, la cour estime que le premier juge, par des motifs pertinents qu'elle approuve, a fait une exacte appréciation des faits de la cause et des droits des parties. En effet il a exactement comparé les états des lieux d'entrée et de sortie et en a tiré les justes conséquences quant à la responsabilité du locataire, en relevant notamment que le parquet avait été endommagé par un dégât des eaux lié à une infiltration d'eau en façade non imputable au locataire (étant en outre observé que les intimés ne démontrent pas comme allégué qu'il aurait tardé à les informer ce qui aurait aggravé les dégâts), en évaluant justement les dommages causés à la salle de bains et dit que les désordres dans la cuisine étaient la conséquence de la vétusté et de la durée de l'occupation. En conséquence le jugement est confirmé en ce qu'il a condamné l'appelant à verser aux intimés la somme de 600 euros au titre des réparations locatives.

Les intimés ne justifient d'aucun autre préjudice que celui précédemment indemnisé au titre des réparations locatives. En conséquence le jugement est confirmé en ce qu'il a rejeté leur demande de dommages et intérêts pour préjudice moral.

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

Les dispositions du jugement sur les frais irrépétibles et les dépens sont confirmées.

M. [K] [P], partie perdante, est condamné aux dépens d'appel et à verser à M. et Mme [G] la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Il est débouté de sa demande de ce chef.

PAR CES MOTIFS :

LA COUR, statuant par arrêt contradictoire, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe, conformément aux dispositions de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

CONFIRME le jugement en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

CONDAMNE M. [R] [K] [P] aux dépens d'appel ;

CONDAMNE M. [R] [K] [P] à verser à M. [A] [G] et Mme [N] [G] la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTE M. [R] [K] [P] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

Au nom du peuple français,

Dispositif

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous commissaires de justice, sur ce requis, de mettre ledit arrêt à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis