

## TEXTE INTÉGRAL

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

N° RG 18/07219 - N° Portalis DBVX V B7C L7ER Décision du

Tribunal d'Instance de ROANNE

Au fond du 04 septembre 2018

RG : 11-18-173

D Y

C/

A

F

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRET DU 12 Mai 2020

APPELANTE :

Mme C D Y née le 16 Juin 1956 à TRAVASSOS (Portugal) demeurant chez Monsieur I E le Boticelli

...

...

Représentée par Me Vincent DE FOURCROY de la SELARL DE FOURCROY AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de LYON, toque : 1102

INTIMES :

M. Z A né le 15 Février 1983 à ...

...

...

Mme X F née le 14 Mars 1990 à ...

...

...

Représentés par Me Jean louis ROBERT de la SELARL SELARL ROBERT, avocat au barreau de ROANNE

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : 13 Janvier 2020

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 10 Février 2020

Date de mise à disposition : 24 Mars 2020, prorogée sans date

Vu l'état d'urgence sanitaire, la décision prorogée est rendue ce jour

Audience présidée par Agnès CHAUVE, magistrat rapporteur, sans opposition des parties dûment avisées, qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré, assisté pendant les débats de William BOUKADIA, greffier.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Agnès CHAUVE, président
- Catherine ZAGALA, conseiller
- Catherine CLERC, conseiller

Arrêt Contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties présentes ou représentées en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Agnès CHAUVE, président, et par William BOUKADIA, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

La notification du présent arrêt est opérée par tout moyen en application de l'article 10 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale, tel que précisé par l'article 2.i de la circulaire du 26 mars 2020 CIV/02/20 - C3/DP/2020030000319/FC.

\* \* \* \* \*

Par acte SSP en date du 24 mars 2016 madame F a contracté avec madame Y, propriétaire, un bail d'habitation portant sur un logement situé ... en forme d'appartement de type loft d'environ 120 m2 moyennant un loyer de 500 euros mensuels.

Le 24 juin 2016 le logement, déjà atteint de nombreux désordres liés principalement à l'absence d'étanchéité du toit et de la verrière, aurait subi un important dégât des eaux suite à des pluies diluviennes.

Par assignation du 22 mai 2018, madame F et monsieur A, son compagnon vivant avec elle, ont assigné madame D devant le tribunal d'instance de ROANNE pour demander la condamnation de cette dernière à leur verser diverses sommes à titre de dommages et intérêts suite à la mise à disposition d'un logement structurellement indécemment.

Par jugement réputé contradictoire rendu le 4 septembre 2018, le tribunal d'instance de ROANNE a :

- dit que le logement situé ... ne répond pas aux normes de décence ;
- condamné madame D à payer à monsieur A et à madame F les sommes suivantes :
  - 590 € correspondant au remboursement du dépôt de garantie outre la pénalité de 10 % par mois à compter du 24 janvier 2017, date de l'arrêté préfectoral.
  - 349 euros au titre des honoraires d'agence immobilière pour régulariser le bail d'habitation d'habitation,
  - 1.200 € au titre des loyers réglés, le logement étant impropre par nature à l'habitation
  - 225 € au titre de la dégradation des meubles
  - 504, 75 € au titre des frais de constat d'huissier du 3 mars 2017,
  - 1.875 € en remboursement des trois mois de loyer suite au relogement en application de l'arrêté préfectoral et des dispositions de l'article L 521 et suivants du code de la construction et de l'habitation,
  - 9.160,28 euros au titre des frais de réparation de son véhicule victime d'actes de vandalisme et de la chute du mur imbibé d'eau,
  - 2.000 € au titre de dommages intérêts pour le préjudice moral subi,
  - 1500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Le tribunal a ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Madame C D FERNANDEZ a relevé appel de ce jugement aux fins de totale réformation car il y aurait lieu de débouter madame F de l'ensemble de ses demandes, de constater que monsieur A n'est pas titulaire du bail et donc de le débouter de sa demande de réparation de sa voiture, de condamner monsieur Z A et madame X F à lui payer la somme de 2.000 euros en application de

l'article 700 du code de procédure civile ; de les condamner aux entiers dépens.

A l'opposé les consorts A F concluent à la confirmation du jugement sauf à porter à 5.000 euros la condamnation à titre de dommages et intérêts et à celle de 3.000 euros la condamnation au titre des dispositions de l'article 700 du CPC.

#### SUR QUOI LA COUR

Par application des dispositions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 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, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Présentement dès le 1er juin 2016 madame F se plaignait de diverses fuites au niveau de la machine à laver, du lave vaisselle, de la chaudière et enfin au niveau de la verrière qui selon elle présentait alors le plus gros risque et devait être changée en totalité.

Suite à de nouvelles infiltrations, une mise en demeure a été adressée le 22 juillet 2016, demandant la réparation de la verrière, avec la mise en place d'un système d'écoulement des eaux adéquat et d'un système d'aération et de ventilation efficace.

Devant l'inertie de la bailleuse, l'agence régionale de santé, dite ARS, était saisie par la locataire et déposait un rapport dénonçant l'insalubrité structurelle de ce logement aménagé dans un ancien local industriel commercial ayant connu une activité textile polluante.

Il était ainsi conclu que le défaut manifeste d'éclairage naturel des pièces, hormis la cuisine, la présence de pièces aveugles, l'absence de prospect ou vue horizontale, l'insuffisance de ventilation et de renouvellement de l'air du local, l'absence d'étanchéité correcte de la verrière et de la toiture terrasse, la présomption de pollution des sols, étaient autant d'éléments caractérisant ce local comme impropre par nature à l'habitation et pouvant présenter un risque pour ses occupants.

Il est ainsi définitivement démontré que ce local est en l'état impropre à l'habitation humaine, ce qu'en a également conclu l'autorité préfectorale le 26 janvier 2017 qui a rendu un arrêté portant interdiction de mettre à disposition à des fins d'habitation ce local situé en demi sous sol.

Aucun cas de force majeure lié aux pluies diluviennes du mois de juin 2016 ne peut être invoqué par la bailleuse du fait de l'état préexistant du logement et du caractère inhabitable du logement reconnu par l'ARS.

A bon droit le premier juge en a conclu que madame Y a failli aux obligations qui lui incombent en tant que bailleur, en application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, qu'elle devait indemniser madame F de l'ensemble des préjudices subis suite à une location qui n'aurait pas du avoir lieu, soit : remboursement des factures avancées (double des clés et boîte aux lettres) 69,40 €, remboursement des loyers d'un logement par nature impropre à l'habitation: 1.200 €, remboursement du dépôt de garantie : 590 €, outre la pénalité de 10% en application de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, remboursement des 3 mois de loyers suite au relogement en application de l'arrêté préfectoral et des dispositions des articles L. 521 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, soit 1.875 €, remboursement des honoraires d'agence : 349 €, puisque le bien n'aurait jamais dû être mis en location, remboursement de la franchise de 225 € pour la dégradation des meubles, remboursement des frais de constat d'huissier : 504,75 €/

Il convient bien d'y ajouter la somme de 2.000 euros au titre du préjudice moral subi.

Concernant les dégâts causés au véhicule de monsieur A entreposé dans le garage loué par sa compagne madame F, si celui ci n'était pas titulaire du bail d'habitation et si le propriétaire des lieux n'était pas lié par un contrat de dépôt et les obligations qui en découlent, il n'en demeure pas moins que la bailleuse a commis une faute quasi délictuelle en laissant une partie du mur de son garage s'effondrer par manque d'entretien sur un véhicule qui y était légitimement entreposé par la volonté conjuguée de son propriétaire et de la locataire.

Les dommages ainsi causés doivent être pris en charge par madame D Y.

S'agissant d'un véhicule SMART sorti en 2003 dont l'état de marche et de conservation est ignoré et qui ne peut, faute de mention sur la carte grise, être considéré comme une voiture de collection, son propriétaire ne peut être indemnisé au delà de sa valeur marchande.

Faute de plus amples informations, la cour a les éléments suffisants pour limiter à 3.000 euros le montant de l'indemnisation devant revenir à monsieur B

Le jugement doit être réformé en conséquence.

Il convient en équité de condamner madame C Y à verser à madame X H la somme de 1.500 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Confirme le jugement déferé

Toutefois, ramène à 3.000 euros le montant de l'indemnisation devant revenir à monsieur A à la suite des dégradations causées à son véhicule SMART entreposé dans le garage loué à madame G

Ajoutant à ce jugement,

Condamne madame D Y à payer à madame F la somme de 2.000 euros au titre du préjudice moral subi.

Condamne madame D Y à payer à madame F la somme de 1.500 euros par application des dispositions de l'article 700 du CPC, outre les entiers dépens de première instance et d'appel

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

**Composition de la juridiction :** Agnès CHAUVE, Agnès CHAUVE, William BOUKADIA, Vincent DE FOURCROY, Me Jean, SELARL SELARL Robert  
**Décision attaquée :** Tribunal d'instance Roanne 2018-09-04