

R.G : 13/03455

Décision du

Tribunal d'Instance de LYON

Au fond

du 25 mars 2013

RG : 11/12-603

A

B ÉPOUSE A

C/

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
8ème chambre
ARRET DU 15 AVRIL 2014

APPELANTS :

M. Thomas A.

Représenté par Me Marie-Pierre LARONZE, avocat au barreau de LYON (toque 1680)

Mme Nathalie B épouse A.

Représentée par Me Marie-Pierre LARONZE, avocat au barreau de LYON (toque 1680)

INTIMEE :

Mme Paulette C

ayant pour mandataire la Régie E, dont le siège social est (...)

Représentée par Me Yves PHILIP DE LABORIE, avocat au barreau de LYON (toque 566)

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **04 Novembre 2013**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **19 Février 2014**

Date de mise à disposition : **08 Avril 2014 prorogée au 15 Avril 2014, les avocats ayant été avisés**

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Pascal VENCENT, président
- Dominique DEFASNE, conseiller
- Catherine ZAGALA, conseiller

assistés pendant les débats de Marine DELPHIN-POULAT, greffier

A l'audience, **Dominique DEFASNE** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

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

Signé par Pascal VENCENT, président, et par Marine DELPHIN-POULAT, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

EXPOSE DU LITIGE

Suivant bail sous seing privé en date du 05 août 2010, madame C. représentée par la régie E, a donné en location à monsieur Thomas A. et à madame Nathalie B, son épouse, un appartement situé (...) moyennant un loyer mensuel initial de 810 € plus charges.

Parmi les éléments d'équipement du logement figurait une chaudière individuelle au gaz dont l'entretien était assuré par la société G, auprès de laquelle les preneurs devaient souscrire un contrat.

Les époux A. ont sollicité à de nombreuses reprises, en 2010 et en 2011, des interventions sur cette chaudière auprès des sociétés S et L.

Entre ces interventions, ils ont demandé au mandataire de la bailleuse, la régie E, le remplacement de la chaudière, ce qui leur a été refusé.

Le 10 octobre 2011, la société L a finalement diagnostiqué : 'panne totale chaudière HS

prévoir son remplacement'.

La régie E en a informé sa mandante et a pris attache avec plusieurs entreprises pour obtenir des devis.

Par lettre recommandée du 28 octobre 2011 qui faisait suite à un précédent courrier du 18 octobre, les époux A. ont notifié à la régie E la résiliation avec effet immédiat du bail d'habitation, motif pris des manquements graves et répétés du bailleur et de son mandataire dans la fourniture d'une installation permettant un chauffage normal en bon état d'usage et de fonctionnement, en réclamant l'annulation de la quittance de loyer de novembre 2011, le remboursement du loyer d'octobre 2011, la restitution du dépôt de garantie, le remboursement des frais de dépannage et des frais de déménagement et en sollicitant l'organisation d'un état des lieux les 03 novembre, 04 novembre ou 07 novembre 2011.

Le 04 novembre 2011, la régie E leur a fait part de son désaccord sur ces demandes et leur a indiqué qu'elle avait commandé la nouvelle chaudière.

Il s'en est suivi une situation de blocage, la régie ayant refusé un état des lieux contradictoire qu'elle jugeait prématuré et les époux A. s'étant adressés à un huissier de justice le 25 novembre 2011.

La bailleuse a ensuite réclamé le paiement des loyers de novembre, décembre et janvier, ce que les époux A. ont refusé.

Par acte d'huissier en date du 20 février 2012, les époux A. ont saisi le tribunal d'instance de LYON pour voir condamner madame C à leur rembourser le loyer d'octobre, les frais d'état des lieux, le dépôt de garantie et à leur payer des dommages et intérêts en réparation de leur trouble de jouissance.

La bailleuse s'est opposée à ces prétentions en reconnaissant seulement une privation d'eau chaude pendant 15 jours et a, reconventionnellement, réclamé le paiement des loyers correspondants à la durée du préavis.

Par jugement du 25 mars 2013, le tribunal d'instance a:

- condamné madame C à payer aux époux A. la somme de 188,66 € au titre la moitié du coût d'état des lieux de sortie dressé par l'huissier de justice le 27 novembre 2011,
- condamné madame C à payer aux époux A. la somme de 810€ en remboursement du dépôt de garantie avec intérêts légaux,
- condamné solidairement les époux A. à payer à madame C la somme de 2.634,30 € au titre des loyers impayés,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ni à application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné in solidum les époux A. aux dépens.

Monsieur Thomas A. et madame Nathalie B, son épouse, ont interjeté appel de cette décision le 22 avril 2013.

Les époux A. demande à la cour :

- de réformer le jugement querellé,
- de dire que la résiliation du bail d'habitation est valablement intervenue le 31 octobre 2011 et de constater la mise à disposition des clefs de l'appartement auprès de la régie E le 25 novembre 2011,
- de juger nul et sans fondement toute quittance de loyers postérieure au 31 octobre 2011,
- de condamner madame C à leur payer :
 - * 895 € en remboursement du loyer de octobre 2011,
 - * 377,33 € en remboursement total des frais d'état des lieux de sortie,
 - * 2.500 € à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance durant le contrat de bail,
 - * 1.500 € à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance en raison du déménagement,
 - * 810 € en restitution du dépôt de garantie, outre intérêts légaux à compter du 25 janvier 2012,
 - * 2.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il font valoir sous le visa des articles 1719 et 1184 du code civil :

- que le bailleur et son mandataire ont manqué gravement à leurs obligations n'ayant pas répondu aux réclamations des locataires et n'ayant pas tenu informés ces derniers des décisions prises,
- qu'en l'absence de chauffage et d'eau chaude, la résiliation immédiate du bail par les locataires est justifiée sans préavis,
- qu'en outre, les locataires sont en droit d'opposer à la demande de paiement des loyers, l'exception d'inexécution,
- qu'ils n'ont pu jouir totalement et paisiblement de l'appartement loué,
- qu'ils sont dans l'obligation de déménager par la faute du bailleur et d'accepter pour leur nouveau logement un loyer plus élevé.

Madame C demande à la cour :

- de réformer le jugement querellé en ce qu'il n'a pas statué sur la fin de non-recevoir soulevée devant le premier juge,
- subsidiairement, de confirmer le jugement,
- de condamner les époux A. aux dépens ainsi qu'au paiement de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait d'abord valoir que la demande des époux A. est irrecevable dès lors que le bail comporte une clause de non-responsabilité du bailleur dans l'hypothèse où le locataire ne l'avise pas des faits et des défauts pouvant engager sa responsabilité.

Elle soutient qu'elle n'a jamais été informée de la vétusté de la chaudière et de la nécessité de son remplacement avant octobre 2011 et qu'elle ne saurait donc se voir reprocher de n'être pas

intervenue en temps utile.

Elle en déduit que la résiliation unilatérale du bail par les locataires est fautive, d'autant plus que les pannes de la chaudière étaient minimales.

Elle indique enfin que les préjudices invoqués ne sont pas justifiés en expliquant notamment que les locataires ont disposé d'eau chaude jusqu'au mois de d'octobre 2011 et qu'ils pouvaient très bien trouver un nouveau logement moyennant un loyer équivalent à celui de l'appartement loué.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1/ Sur les manquements reprochés au bailleur

Attendu que madame C fait valoir, avant toute défense au fond, les dispositions de l'article 47 du contrat de location qui font obligation aux locataires de prévenir immédiatement par lettre recommandée le bailleur ou son mandataire et le syndic de copropriété des faits ou défauts pouvant entraîner leur responsabilité et qui précisent qu'à défaut de cet avertissement, la responsabilité du bailleur ou de son mandataire, de la copropriété et du syndic, ne saurait être engagée ;

Que ses dispositions ne constituent pas une fin de non- recevoir mais comportent une clause de non-responsabilité qui relève du fond du droit ;

Que l'examen des fiches d'intervention de la société L versées aux débats par les époux A., révèle que les factures de cette société sont établies au nom de la régie et adressées à cette dernière, que deux fiches d'interventions, celles du 14 juin 2011 et du 05 septembre 2011 comportent respectivement les mentions suivantes 'voir avec régie' et 'relance la société E pour devis' ;

Qu'il est permis d'affirmer que la bailleuse, par l'intermédiaire de son mandataire, a bien été informée des défauts successifs affectant la chaudière de l'appartement loué, de sorte que la clause de non-responsabilité contractuelle ne saurait recevoir application ;

Attendu que les fiches d'intervention précitées révèlent que la société L est intervenue à plusieurs reprises en décembre 2010, juin 2011, septembre 2011 pour remédier à des pannes de la chaudière et en dernier lieu le 10 octobre 2011 pour constater que la chaudière étant hors-service, elle devait être remplacée ;

Que la régie E, qui ne conteste pas avoir été immédiatement informée de la nécessité de ce remplacement, n'a pris contact avec les époux A. que le 04 novembre 2011, après avoir reçu leur lettre de résiliation du 28 octobre 2011, pour les informer que les travaux d'installation de la nouvelle chaudière étaient commandés ;

Qu'il s'est donc écoulé près d'un mois pendant lequel les locataires ont été laissés dans l'ignorance des intentions du bailleur, sans chauffage et sans eau chaude en période automnale ; qu'il apparaît ainsi que la bailleuse a manqué de diligence dans l'exécution de l'obligation qui lui incombait, en vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 3 du décret du 30 janvier 2002, de faire les réparations autres que locatives nécessaires au fonctionnement de l'installation de chauffage et de production d'eau chaude ; que sa responsabilité est donc engagée de ce chef ;

Attendu que les époux A., dans ces conditions, sont en droit de prétendre que pendant le mois d'octobre 2011, leur logement, sans chauffage et sans eau chaude, n'était pas décentement habitable et ainsi de réclamer le remboursement du loyer qu'ils ont versé pendant cette période ;

Qu'ils justifient également pendant cette même période de conditions d'occupation difficiles pour eux-mêmes et leur famille, caractérisant un préjudice de jouissance que la cour estime pouvoir évaluer à la somme de 500 €;

Qu'en revanche, il n'est pas formellement démontré que ce préjudice de jouissance soit né dès le mois d'août 2010 comme ils le soutiennent dans leurs écritures, les attestations qu'ils produisent étant peu circonstanciées à cet égard et les fiches d'intervention de la société L révélant qu'il a été remédié aux pannes successives ;

2 / Sur la résiliation du bail

Attendu qu'il résulte des circonstances de la cause que le remplacement de la chaudière aurait pu intervenir au début du mois de novembre 2011 si les époux A. n'avaient pas décidé unilatéralement de mettre fin au contrat de location ; qu'il n'a pas lieu de réduire le préavis légal de trois mois auquel ils sont tenus ;

Qu'ils devront régler à la bailleuse la somme de 2.634 € correspondant aux loyers de novembre 2011 à janvier 2012 ;

Attendu que les époux A. ne rapportent pas la preuve d'un préjudice consécutif à leur déménagement et ne démontrent pas, notamment, qu'ils ne pouvaient trouver sur le marché locatif un loyer équivalent à celui qu'ils réglaient à madame C ;

Attendu au demeurant que le dépôt de garantie doit leur être restitué et qu'à défaut d'accord entre les parties pour l'établissement d'un état des lieux de sortie amiable, il leur sera accordé le remboursement de la somme de 188,66 € correspondant à la moitié du coût de l'état des lieux dressé par l'huissier de justice à leur demande ;

Attendu que les dépens de première instance et d'appel seront mis à la charge des époux A. ; qu'il n'y a pas lieu en revanche, au vu des circonstances du litige, de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement querellé, sauf en ce qu'il a rejeté la demande de remboursement du loyer d'octobre 2011 et l'intégralité des demandes indemnitaires formées par les époux A.;

Statuant à nouveau de ce chef :

Condamne madame Paulette C à payer à monsieur Thomas A. et à madame Nathalie B, son épouse :

- 895 € en remboursement du loyer de octobre 2011,

- 500 € à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance durant le mois de octobre 2011,

Déboute les époux A. du surplus,

Ordonne la compensation judiciaire entre les créances respectives des parties,

Y ajoutant :

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

Condamne monsieur Thomas A. et à madame Nathalie B, son épouse, aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile par ceux des mandataires des parties qui en ont fait la demande.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT