

R.G : 12/04204

Décision du

Tribunal d'Instance de LYON

Au fond

du 19 avril 2012

RG : 11-11-001638

M...

C/

X...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
8ème chambre
ARRET DU 15 Octobre 2013

APPELANTE :

Mme M... épouse H...

INTIMEE :

Mme X...

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **25 Février 2013**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **02 Juillet 2013**

Date de mise à disposition : **15 Octobre 2013**

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Pascal VENCENT, président
- Dominique DEFASNE, conseiller
- Françoise CLEMENT, conseiller

assistés pendant les débats de Martine SAUVAGE, 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 du 17 octobre 2001, madame X... a donné en location à madame M... épouse H... un appartement situé ... 69003 LYON pour une durée de trois années à compter du 1er février 2001, moyennant un loyer mensuel de 339,35 €, outre 45,73€ de provision mensuelle sur charges.

À la signature de ce bail, la locataire a versé un dépôt de garantie de 815,91€.

Le même jour, un autre bail a été conclu entre les parties portant sur un parking au sous-sol de l'immeuble moyennant un loyer mensuel de 68,60€.

Courant 2010, madame M... épouse H... a été confrontée à des problèmes de dysfonctionnement de la chaudière de l'appartement qui ont nécessité l'intervention à plusieurs reprises de la société C....

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 30 décembre 2010, madame M... épouse H... a donné congé au mandataire de la bailleuse en évoquant ses difficultés et la responsabilité du propriétaire et en offrant de restituer l'appartement le 8 janvier 2011 avec l'établissement d'un état des lieux. Il lui a été répondu qu'il n'était pas question de réduire le délai de préavis. Elle a effectivement déménagé le 8 janvier 2011.

Après de nombreuses péripéties, un état des lieux contradictoire de sortie a été établi le 23 mars 2011.

Par acte d'huissier du 14 avril 2011, madame M... épouse H... a fait assigner madame

X... devant le tribunal d'instance de LYON pour avoir remboursement à hauteur de 50% des loyers à charge correspondant à la période d'octobre 2010 au 8 janvier 2011 (956,66€), motif pris de l'absence d'eau chaude et de chauffage, pour voir dire qu'elle sera exonérée du règlement des loyers et charges pour les mois de janvier à mars 2011 (1636,98€) à cause des mêmes difficultés et de la nécessité pour elle de déménager en urgence, pour voir ordonner la restitution du dépôt de garantie et pour avoir paiement de 5000€ à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral.

Madame X... s'est opposée à ces prétentions et a sollicité, reconventionnellement, le paiement des loyers et charges restant dus.

Par jugement du 19 juillet 2012, le tribunal d'instance a :

- rejeté les prétentions de madame M... épouse H...,
- condamné madame M... épouse H... à payer à madame X... la somme de 959,35€ restant due au titre du compte de location, déduction faite du dépôt de garantie,
- rejeté la demande de madame X... en paiement de dommages et intérêts pour résistance abusive,
- ordonné l'exécution provisoire,
- condamné madame M... épouse H... à payer à madame X... la somme de 250€ en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Le 1er juin 2012, madame M... épouse H... a interjeté appel de cette décision.

L'appelante demande à la cour :

- d'infirmer le jugement querellé,
- d'ordonner le remboursement par la bailleuse, représentée par son mandataire, de 50% des loyers et charges réglés depuis le mois d'octobre 2010 jusqu'au 8 janvier 2011, soit la somme de 959,66€,
- de dire que pour les mois de janvier, février et mars 2011, elle sera déchargée totalement du règlement des loyers et charges correspondants, soit la somme réclamée de 1636,98€,
- de dire que la bailleuse, représentée par son mandataire, devra lui restituer sans délai le dépôt de garantie versé avant l'entrée dans les lieux, soit la somme de 815,91€,
- de condamner madame X... à lui payer la somme de 5000€ à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice tant moral que financier,
- de condamner madame X... aux dépens de première instance et d'appel.

Elle fait valoir que la bailleuse n'a pas respecté les obligations mises à sa charge par les articles 1719 et 1720 du code civil, à savoir celles de délivrer au preneur un logement décent et d'entretenir les lieux loués en état de servir pendant toute la durée du bail.

Elle explique que depuis le mois d'octobre 2010, et à diverses reprises, elle a alerté la société O..., mandataire de la bailleuse, sur le dysfonctionnement de la chaudière en lui demandant, notamment, de procéder à son remplacement mais que ce mandataire s'est contenté de faire intervenir la société C... pour de simples dépannages qui n'ont pas à suffi à la remettre en

service. Elle ajoute que ce mandataire a fait remplacer la chaudière après son départ, reconnaissant par là même la nécessité de la changer.

Elle indique aussi que devant l'inertie et le refus de la bailleuse de remplir ses obligations, elle a été contrainte, avec le froid qu'il y avait à l'époque, dans un premier temps de se faire héberger par un membre sa famille, puis finalement de résilier le bail pour changer d'appartement car la santé de son bébé était compromise.

Madame X... demande de son côté à la cour :

- de confirmer le jugement querellé sauf sur le montant du compte de location et en ce qu'il a rejeté sa demande en paiement de dommages et intérêts,
- de condamner madame M... épouse H... à lui payer la somme de 1573,91€ au titre du solde définitif du compte de location ainsi que la somme de 1000€ à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- de condamner madame M... épouse H... aux dépens ainsi qu'au paiement de 1000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait d'abord valoir que la preuve formelle que madame M... épouse H... ne disposait pas de chauffage et d'eau chaude depuis le mois d'octobre 2010 n'est pas rapportée, que les attestations produites qui émanent de proches ou d'amis sont sujettes à caution, que la société C... a procédé à diverses interventions sans indiquer que la chaudière était en panne totale et que c'est seulement le 9 décembre 2010 qu'un devis pour le changement de la chaudière a été adressé à son mandataire.

Elle fait valoir également que madame M... épouse H... ne rapporte pas la preuve de la réalité d'un préjudice et qu'il n'existe aucun motif sérieux de réduction du délai de préavis.

À l'appui de sa demande reconventionnelle, comportant un solde de loyers et charges et des réparations locatives, déduction faite du dépôt de garantie, elle indique que le tribunal a écarté à tort certaines réparations sans lien avec la vétusté.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1/ sur les demandes de madame M... épouse H...

Attendu que l'article 6c de la loi du 6 juillet 1989 fait obligation au bailleur d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des locaux loués ;

Attendu qu'au vu des pièces produites, la société C..., chargée de l'entretien de la chaudière de l'appartement loué, est intervenue à plusieurs reprises en octobre 2010 à la demande du mandataire de la bailleuse, la société O..., pour effectuer le remplacement de la tête thermostatique puis le remplacement du vase d'expansion mais que ces interventions n'ont pas permis de remédier aux dysfonctionnements de la chaudière qui, étant vétuste, perdait régulièrement de la pression et ne redémarrait plus ; que le 9 décembre 2010, après le constat d'une multifuite sur la chaudière, le technicien a proposé son remplacement en adressant un devis à la société O... ; qu'aucune suite n'a été donnée par ce mandataire, ce dont se plaint notamment madame M... épouse H... dans son courrier du 20 décembre 2010 ;

Que la bailleuse ne peut sérieusement contester les dysfonctionnements de la chaudière en prétextant qu'elle n'était pas en panne totale ni reprocher à la locataire de n'avoir pas suivi les

instructions du chauffagiste dont la compétence même avait été critiquée par son mandataire ;

Attendu que madame M... épouse H... verse aux débats huit attestations émanant de membres de sa famille ou d'amis qui indiquent soit avoir constaté à son domicile, notamment en novembre 2010 et le 7 janvier 2011, que la chaudière était en panne et qu'il n'y avait ni chauffage ni eau chaude, soit l'avoir hébergée avec son mari et son fils à leur domicile ;

Qu'aucun élément ne permet de remettre en cause la sincérité de ces témoignages qui sont concordants et de nature à confirmer les explications de madame M... épouse H... sur le manque de chauffage dans l'appartement loué pendant les derniers mois de l'année 2010 et le premier mois de l'année 2011, avec ses conséquences importantes sur les conditions de vie de la famille ;

Attendu qu'il ressort de tous ces éléments que la bailleuse n'a pas rempli l'obligation d'entretien et de réparation mise à sa charge par les dispositions légales et qu'il en a résulté pour madame M... épouse H... un trouble de jouissance qui doit être réparé ;

Attendu que la cour estime devoir allouer à madame M... épouse H... la somme de 2000€ à titre de dommages et intérêts en réparation des troubles subis par elle du fait des dysfonctionnements répétés de la chaudière pendant les derniers mois de l'année 2010 ;

Qu'il apparaît ensuite que la chaudière, devenue inutilisable, devait être remplacée et que la bailleuse n'a pas pris les mesures qui s'imposaient, contraignant ainsi madame M... épouse H... à résilier le contrat de location en raison d'un logement devenu inhabitable, la cour estime devoir également allouer à la locataire des dommages et intérêts correspondant au montant des loyers et charges de janvier, février et mars qu'elle aurait dû régler jusqu'au terme du préavis de trois mois exigé par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Qu'il n'y a pas lieu de faire droit pour le surplus aux demandes d'indemnisation de madame M... épouse H... ;

2/ sur la demande de madame X

Attendu que du dernier décompte établi par la société O..., mandataire de la bailleuse, doivent être déduits les loyers et charges réclamés pour le premier trimestre 2011, compte tenu de la compensation précédemment indiquée ;

Qu'il reste dû par la locataire un solde de loyers et charges de 74,58€ sur l'échéance de décembre 2010, à l'exclusion des frais d'avis d'échéance non prévus par la loi ;

Qu'il est justifié par la production d'un décompte d'un solde de charges de 118,77€ au titre de l'exercice 2010 mais non du solde réclamé pour 2011 ni de la taxe d'ordures ménagères 2011 ;

Que l'exigibilité d'une clause pénale pour retard de paiement n'est pas davantage démontrée ;

Qu'il est réclamé par ailleurs à la locataire la somme de 556,13€ à titre de réparations locatives (travaux de plomberie, remplacement moquette chambre, réfection mur dressing, tringle rideaux, douille ampoule...)

Que ces travaux de plomberie d'un montant de 109,79€, sur la base d'un devis de la société L..., sont justifiés au vu de l'état des lieux de sortie du 23 mars 2011, de même que le rebouchage des trous de chevilles pour 36,92€, l'état de la moquette et des murs, après un bail qui a duré neuf ans, relève en revanche de l'usure normale des lieux et ne peuvent être pris en compte au titre des réparations locatives ; qu'il en va de même des douilles et des ampoules manquantes ;

Attendu que compte tenu de l'imputation du dépôt de garantie de 815,91€, le compte de location fait apparaître un solde créditeur de 475,84€ au profit de la locataire ;

Que madame X... sera donc condamnée au paiement de ladite somme ;

Attendu que madame X..., qui succombe, supportera les dépens de première instance et d'appel ;

PAR CES MOTIFS

Dit l'appel recevable,

Infirme le jugement querellé et statuant à nouveau,

Condamne madame X... à payer à madame M... épouse H... la somme de 2000€ à titre de dommages et intérêts en réparation des troubles de jouissance occasionnés par le dysfonctionnement de la chaudière de l'appartement loué,

Dit également qu'en compensation de ce préjudice, madame M... épouse H... doit être déchargée totalement du règlement des loyers et charges pour les mois de janvier, février et mars 2011,

Condamne par ailleurs madame X... à rembourser à madame M... épouse H... la somme de 475,84€ pour le compte de location, après imputation du dépôt de garantie,

Déboute madame M... épouse H... du surplus de ses prétentions et madame X... de sa demande reconventionnelle,

Condamne madame X... aux dépens de première instance et d'appel, qui seront recouverts 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