

R.G : 13/04064

Décision du

Tribunal d'Instance de LYON

Au fond

du 18 avril 2013

RG : 11-11-2624

ch n°

X

X NÉE Y

C/

Z

U

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
8ème chambre
ARRET DU 28 AVRIL 2015

APPELANTS :

M. Michel X

Mme Sylvie X née Y

Représentée par Me Roxane DIMIER de la SELARL DPG & ASSOCIES, avocat au barreau de LYON (toque 1037)

INTIMES :

M. Jean Yves Y

Représenté par la SCP BAUFUME - SOURBE, avocat au barreau de LYON (toque 1547)

Assisté de Me Olivier GARDETTE, avocat au barreau de LYON

Mme Marie Hélène U

Représentée par la SCP BAUFUME - SOURBE, avocat au barreau de LYON (toque 1547) Assistée de Me Olivier GARDETTE, avocat au barreau de LYON

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **22 Octobre 2014**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique : 09 Février 2015**

Date de mise à disposition : **17 Mars 2015, prorogée au 28 Avril 2015, les avocats ayant été avisés**

Audience présidée par Catherine ZAGALA, magistrat rapporteur, sans opposition des parties dûment avisées, qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré, assisté pendant les débats de Marine DELPHIN-POULAT, greffier.

Composition de la Cour lors du délibéré :

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

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.

* * * * *

Par acte du 31 mars 2014, monsieur Michel X et madame Sylvie Y épouse X ont donné à bail à monsieur Jean-Yves Z et madame Marie-Hélène U un logement

moyennant un loyer mensuel de 891 € outre 80 € de provision pour charges.

Au cours du troisième trimestre 2006, des infiltrations ont affecté les lieux loués au sein d'un immeuble bénéficiant de la garantie décennale.

Par acte du 17 octobre 2011, monsieur Jean-Yves Z et madame Marie-Hélène U ont fait assigner monsieur Michel X et madame Sylvie Y épouse X devant le tribunal d'instance de LYON aux fins notamment de voir prononcer la résolution judiciaire du bail et obtenir paiement de la somme de 20.000 € à titre de dommages et intérêts.

Par ordonnance du 02 avril 2012, le juge des référés du tribunal d'instance de LYON a autorisé monsieur Z et madame U à séquestrer 20% du montant du loyer jusqu'à cessation définitive des désordres d'infiltration et d'inondations.

.....

Vu la décision rendue le 18 avril 2013 par le tribunal d'instance de LYON ayant :

- constaté que monsieur Jean-Yves Z et madame Marie-Hélène U avaient renoncé à leur demande de résolution du bail et avaient quitté l'appartement donné à bail par monsieur Michel X et madame Sylvie Y épouse X au mois d'octobre 2012,

- condamné solidairement monsieur Michel X et madame Sylvie Y épouse X à payer à monsieur Jean-Yves Z et madame Marie-Hélène U la somme de 8.400 € à titre de dommages et intérêts,

- donné mainlevée du séquestre autorisé par l'ordonnance de référé du 20 avril 2012 et dit que monsieur Z et madame U pourraient recevoir les sommes séquestrées en déduction de leur créance sur justification du caractère exécutoire de la décision,

- rejeté les plus amples demandes de monsieur Z et madame U et les demandes contraires de monsieur et madame X,

- condamné monsieur et madame X à payer à monsieur Z et madame U la somme de 800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile en faveur de monsieur et madame X,

- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la décision,

- condamné monsieur et madame X aux dépens.

Vu l'appel formé le 16 mai 2013 par monsieur Michel X et madame Sylvie Y épouse X,

Vu les conclusions de monsieur et madame X signifiées le 19 mars 2014,

Vu les conclusions de monsieur Z et madame U signifiées le 25 septembre 2013, Vu l'ordonnance de clôture du 22 octobre 2014.

.....

Monsieur et madame X demandent à la cour :

- d'infirmier le jugement en ce qu'il a retenu un comportement fautif de leur part en ce qu'ils n'auraient pas pris l'initiative d'une procédure à l'encontre du syndicat des copropriétaires alors que les diligences d'usage impératives en matière de garantie décennale étaient mises en oeuvre,
- d'infirmier le jugement en ce qu'il a alloué à monsieur Z et madame U une indemnité de 8.500 € correspondant à 120 € par mois du 1er janvier 2007 au 30 octobre 2012 sans tenir compte du caractère continu de l'occupation intégrale de l'appartement, du caractère discontinu des troubles qui ont disparu sur ladite période pendant plusieurs mois, du caractère variable de la surface touchée ; évolutif du loyer, sans déduire la valeur locative de deux garages non concernés par les infiltrations et sans tenir compte du comportement des locataires,
- de débouter à titre principal monsieur Z et madame U de leurs demandes comme injustifiées, non fondées et en toute hypothèse excessives,
- à titre subsidiaire, réduire à plus juste proportion l'indemnité allouée pour un désordre esthétique et ponctuel à calculer en proportion du loyer principal mensuel hors valeur locative des deux garages,
- condamner monsieur Z et madame U à leur payer les sommes séquestrées en application de l'ordonnance de référé du 20 avril 2012,
- condamner monsieur Z et madame U aux dépens et au paiement de la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur Z et madame U demandent à la cour de :

- constater qu'ils n'ont quasiment jamais pu jouir d'une occupation paisible du logement comme l'ont reconnu les bailleurs directement et par leur mandataire les 13 août 2008, 09 février 2009 et 13 septembre 2011 aux termes de lettres valant toutes aveu extra judiciaire, la preuve testimoniale étant admissible,
- constater qu'à la date de leur départ, ils avaient été victimes de sept sinistres,
- confirmer le jugement en ce qu'il a retenu que monsieur et madame X ont manqué fautivement à leur obligation de l'article 1719 du code civil et 6 de la loi du 6 juillet 1989 et qu'ils donc engagé leur responsabilité,
- condamner monsieur et madame X à leur payer la somme de 5.000 € en réparation du préjudice subi pour appel abusif,
- le réformer en toutes ses dispositions défavorables,

Et faisant droit à leur appel incident :

- condamner solidairement monsieur et madame X à leur payer en réparation de leur différents préjudices, la somme totale de 26.310 €,
- ordonner la mainlevée du séquestre instauré par l'ordonnance de référé du 20 avril 2012 et l'attribution à leur profit, sur simple présentation d'une expédition de la décision à intervenir, des sommes séquestrées à valoir sur l'ensemble de leur créance,
- condamner monsieur et madame X représentés par FONCIA SAINT ANTOINE aux dépens et au paiement de la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DECISION

L'article 1719 du code civil dispose :

'Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.'

Il en résulte que le bailleur ne peut s'exonérer de sa responsabilité en invoquant les désordres affectant la construction de l'immeuble dans lequel se trouve le bien loué et que, quelles que soient les démarches accomplies par le bailleur à l'encontre des constructeurs, il reste tenu vis-à-vis des locataires de ses obligations en qualité de bailleur.

En l'espèce, il n'est pas contestable que si monsieur Z et madame U n'ont pas été empêchés d'occuper les lieux donnés en location le 31 mars 2005, ils ont subi les conséquences de sept dégâts des eaux ayant provoqué non seulement des désordres esthétiques à leur logement mais aussi des phénomènes d'humidité. Ils ont dû en outre se soumettre aux investigations techniques menées à leur domicile pour tenter d'analyser et de remédier à ces désordres récurrents.

Quelles que soient les diligences accomplies par monsieur et madame X en qualité de maître de l'ouvrage, ces derniers restent tenus, en qualité de bailleur, d'une obligation d'assurer à leurs locataires la jouissance paisible des lieux loués. Les difficultés invoquées par le bailleur ne constituent pas une cause d'exonération de leur responsabilité et il ne peut être fait grief au locataire de ne pas avoir attendu l'issue de l'action intentée devant le tribunal de grande instance en responsabilité et indemnisation.

Le premier juge a mis en évidence la nature, la fréquence et l'ampleur des désagréments subis par monsieur Z et madame U.

Si les lieux loués comprenaient des garages non affectés par les désordres et si monsieur Z et madame U n'ont pas eu à subir en permanence les infiltrations résultant des problèmes d'étanchéité non résolus pendant leur présence, le premier juge a fait une exacte appréciation de leur préjudice subi entre janvier 2007 et le mois d'octobre 2012, en leur accordant la somme de 8.400 € à titre de dommages et intérêts.

Il n'est pas établi que la décision de monsieur Z et madame U de quitter les lieux soit la conséquence des désordres subis. Il convient donc de rejeter leur demande d'indemnisation liée aux frais de déménagement.

Les sommes séquestrées en exécution de l'ordonnance de référé susvisée doivent être affectée à l'indemnisation de monsieur Z et madame U.

Il convient donc de confirmer le jugement dont appel en toutes ses dispositions.

Il n'est pas établi que monsieur et madame X ait abusé de leur droit de faire appel de la

décision et qu'ils aient agi de mauvaise foi ou dans l'intention de nuire à monsieur Z et madame U, qui seront déboutés de leur demande à ce titre.

Monsieur et madame X seront condamnés aux dépens d'appel et à verser à monsieur Z et madame U la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Confirme le jugement en toutes ses dispositions,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

Condamne monsieur Michel X et madame Sylvie Y épouse X à payer à monsieur Jean-Yves Z et madame Marie-Hélène U la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais engagés devant la cour,

Condamne monsieur Michel X et madame Sylvie Y épouse X aux dépens d'appel, qui seront distraits conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT