

R.G : 12/01106

Décision du Tribunal d'Instance de LYON

Au fond

du 10 janvier 2012

RG : 11-10-002088

Société Anonyme B...

C/

SCI C...

SARL G...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE LYON
8ème chambre
ARRET DU 17 Septembre 2013

APPELANTE :

Société Anonyme B... prise en la personne de son mandataire social en exercice domicilié en cette qualité au siège social sis

INTIMEES :

SCI C... représentée par son gérant en exercice

SARL G...

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : **11 Février 2013**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **05 Juin 2013**

Date de mise à disposition : **17 Septembre 2013**

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

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

assistés pendant les débats de Aurore JACQUET, 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 7 août 2006, la SCI C... a donné en location à la SA B... une villa d'habitation avec jardin, située ... LYON 3ème, pour lui permettre de loger son collaborateur monsieur X....

Monsieur X..., sans autorisation de la bailleuse, a fait procéder par la S.A.R.L. G... à l'abattage d'un pin de 12 mètres de haut, au motif que cet arbre abritait des chenilles processionnaires qui incommodaient son chien.

Par acte d'huissier du 27 juillet 2010, la SCI C... a fait assigner la société B... devant le tribunal d'instance de LYON pour la voir condamner à lui payer la somme de 24.518 € correspondant au coût du remplacement de l'arbre abattu, outre 3.000 € en réparation de son préjudice moral et la société B..., de son côté, par acte du 22 novembre 2010, a appelé en garantie la S.A.R.L. G....

Par jugement du 10 janvier 2012, le tribunal d'instance a :

- déclaré irrecevable l'appel en cause de la S.A.R.L. G... par la B... et mis cette société hors de cause,
- condamné la société B... à indemniser la perte de l'arbre subie par la SCI C...,
- ordonné une expertise confiée à monsieur S..., expert, pour évaluer le coût du remplacement de l'arbre abattu et les préjudices moral et esthétique allégués par la SCI,
- débouté la société B... de sa demande en réparation du préjudice qui aurait été causé à son image par certains propos de la SCI C...,
- déclaré recevable mais mal fondée en l'état, la demande de la société B... tendant à voir effectuer certaines réparations locatives sous astreinte,
- rejeté la demande d'exécution provisoire,
- condamné la société B... à payer à la SCI C... la somme de 850 € et à la S.A.R.L. G... la somme de 600 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté toutes autres demandes de la société B...,
- réservé les dépens.

Le 14 février 2012, la société B... a interjeté appel de cette décision.

L'appelante demande à la cour :

- de réformer le jugement querellé,
- de condamner la SCI C... à lui payer la somme de 2.000 € pour en réparation du préjudice causé par ses propos diffamatoires,
- de débouter la SCI C... de ses prétentions,
- de dire n'y avoir lieu à expertise,
- subsidiairement, de condamner la S.A.R.L. G... à la relever et garantir de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre,
- plus subsidiairement, de dire que le devis établi par la S.A.R.L. G... pour le remplacement de l'arbre est surévalué,
- de dire que la SCI C... devra effectuer à ses frais les travaux d'électricité, de plomberie, la remise en état des fenêtres, des jalousies et du portail, les réparations sur la toiture et les conséquences des fuites d'eau subséquentes, tels qu'ils ressortent des pièces produites, ce sous astreinte de 50 € par jour de retard dans le délai d'un mois à compter de la signification de l'arrêt à intervenir,
- de condamner, en toute hypothèse, la SCI C... et la S.A.R.L. G... aux dépens ainsi qu'au paiement de 5.000 € chacune sur fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait d'abord valoir que la SCI C... ne justifie pas d'une perte ou d'une dégradation locative dès lors qu'aucun état des lieux préalable ne permet d'établir l'état du pin litigieux ou son importance particulière pour le bailleur, qu'aucune demande de remplacement de l'arbre abattu ne lui a été faite avant la procédure, qu'elle n'est pas elle-même responsable de l'abattage de cet arbre, que la société G... avait noté dans sa facture que le pin était dangereux, même si ultérieurement, pour les besoins de la cause elle a affirmé qu'il était en bon état.

Elle fait valoir en second lieu que la SCI C... n'a jamais produit de justificatif sur le pin litigieux et que le premier juge ne pouvait ordonner l'expertise sans suppléer sa carence dans l'administration la preuve, que de plus, il sera impossible à l'expert d'estimer la valeur d'une chose qui n'existe plus.

Elle fait valoir en troisième lieu que monsieur X... n'a contracté avec la société G... que pour le compte de son employeur et dans le cadre de la gestion d'affaires, de sorte qu'il existe bien un lien de droit entre elle-même et la société G..., contrairement à l'affirmation de cette dernière, que subsidiairement, la société G..., qui a procédé à l'abattage de l'arbre, doit répondre du préjudice en résultant sur le fondement de l'article 1382 du code civil.

Elle indique enfin que si le pin devait être remplacé, le coût de ce remplacement doit être ramené à de plus justes proportions.

Reconventionnellement, la société B... soutient que divers travaux à la charge du bailleur sont nécessaires dans le logement et que le premier juge ne pouvait écarter sa demande au seul motif qu'il n'existait pas de mise en demeure préalable du locataire. Elle fait valoir également que la SCI C... , dans ses écritures devant le tribunal, l'a accusé à tort d'avoir commis un faux sur un avenant au bail alors qu'aucune des parties n'a accepté de signer cet avenant.

La SCI C... demande de son côté à la cour :

- de confirmer le jugement querellé en toutes ses dispositions,
- de condamner l'appelante aux dépens ainsi qu'au paiement de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait valoir que l'expertise ordonnée est justifiée dès lors que l'évaluation du remplacement d'un arbre 'remarquable' comme le pin de l'espèce est complexe et que le devis produit par la société B... concerne les arbres de moindre valeur.

Elle conteste les propos diffamatoires qui lui sont reprochés dans ses écritures de première instance en expliquant qu'elle avait de bonnes raisons de penser que l'avenant au bail en possession de la société B... avait été anti-daté.

Elle déclare, aujourd'hui, retirer ses accusations.

La S.A.R.L. G... demande à la cour :

- de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré l'appel en garantie de la société B... à son encontre irrecevable,
- subsidiairement, de débouter la société B... de l'intégralité de ses prétentions à son encontre,
- de condamner la société B... aux dépens ainsi qu'au paiement de 3.000 € en application

de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle soutient qu'il n'existe aucune relation contractuelle ou quasi-contractuelle entre elle-même et la société B..., les conditions d'une gestion d'affaires par monsieur X... n'étant pas réunies.

Elle soutient également qu'elle n'a commis aucune faute pouvant engager sa responsabilité contractuelle ou quasi-délictuelle, monsieur X... ne l'ayant pas sollicitée pour obtenir des conseils mais uniquement pour couper le pin. Elle indique enfin qu'il n'existe pas de lien de causalité entre sa prétendue faute et le préjudice invoqué par la société B... et que ce préjudice a pour seule origine la décision prise par monsieur X..., sans autorisation du bailleur ni consultation de son employeur.

MOTIFS DE LA DÉCISION

1/ sur la demande de la SCIC

Attendu qu'il est établi que monsieur X... a fait procéder à l'abattage du pin se trouvant dans les lieux loués sans l'autorisation de la SCI C... et sans en référer à la société B... ;

Que la société G..., chargée de ce travail, a établi le 7 avril 2009 une facture mentionnant l'abattage d'un pin dangereux avec évacuation des bois et des branches, la même société attestant le 22 décembre 2009 que le pin était en bon état et nécessitait seulement un traitement contre les chenilles, (entretien annuel obligatoire pour ce genre de conifère) lequel n'avait jamais été fait par monsieur X... ;

Attendu qu'en application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 et des dispositions du bail, le locataire est tenu de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat aussi bien par son propre fait que par le fait des personnes qu'il a introduit dans le logement avec ou sans l'agrément du bailleur ;

Qu'en l'espèce, l'abattage de l'arbre par le collaborateur de la société B..., logé dans la propriété louée, sans que soit démontrée la nécessité ou l'urgence de procéder à cet abattage constitue bien une perte au préjudice du bailleur, obligeant la société B..., locataire, à réparation ;

Attendu que devant la cour, la SCI C... ne formule pas de demande d'indemnisation mais sollicite la confirmation de l'expertise judiciaire ordonnée par le premier juge pour évaluer son préjudice ;

Que la SCI C... verse aux débats un devis de la société G... d'un montant de 24.513 € TTC pour le remplacement d'un pin sylvestre de 12 mètres, devis qui doit être examiné avec circonspection puisqu'il émane d'une partie au litige et que la société B... produit de son côté plusieurs devis de la société Y... et de la société T... pour la fourniture et l'implantation d'un pin pour des montants variables en fonction de sa taille et des prestations, entre 2.152,30 € et 6.013,50 €.

Que compte tenu de ces coûts très différents et afin d'être plus complètement informé sur le montant du préjudice subi par la bailleuse il convient de confirmer l'expertise judiciaire ordonnée par le tribunal d'instance ;

2/ sur l'appel en garantie de la S.A.R.L. G

Attendu que la décision prise sans nécessité démontrée par monsieur X... de faire abattre le pin

litigieux sur la propriété louée ne saurait caractériser une gestion utile ou opportune de l'affaire de la société B... au sens de l'article 1372 du code civil ;

Qu'aucune autre circonstance ne révèle l'existence d'un mandat même apparent donné à cette occasion par la société B... à son collaborateur, de sorte qu'il n'existe, en l'espèce, aucune relation contractuelle entre cette société et la société G... ;

Attendu par ailleurs qu'il ressort des éléments de la cause que monsieur X... a demandé à la société G... de couper le pin à cause des chenilles qui incommodaient son chien plutôt que de faire procéder à un traitement de l'arbre ;

Que rien ne permet d'affirmer que monsieur X... ignorait la possibilité de ce traitement ou qu'il aurait demandé conseil à l'entreprise, étant noté d'ailleurs que le bail prévoit le déchenillage des arbres au titre des obligations incombant au locataire ;

Que dans ces conditions et nonobstant les indications portées sur la facture d'abattage, il n'est pas démontré que la société G... ait méconnu une obligation d'information et de conseil pouvant, par ricochet, engager sa responsabilité quasi-délictuelle à l'égard de la société B..., tenue d'indemniser le propriétaire à cause de la suppression de l'arbre ;

Attendu en conséquence que l'action en garantie formée par la société B... à l'encontre de la société G... doit être rejetée ;

3/ sur la demande reconventionnelle de la société B...

Attendu qu'il résulte des explications des parties que celles-ci avaient envisagé de régulariser un avenant précisant les obligations de monsieur X... pour l'entretien du jardin, que la société B..., par courrier du 11 janvier 2007, avait indiqué qu'elle ne signerait pas cet avenant dès lors que son objet figurait déjà dans les conditions générales du bail et qu'elle a produit en première instance une copie de cet avenant, daté du 4 décembre 2007 et sur lequel avait été portée la mention 'procéder au déchenillage des arbres ' ;

Qu'il est fait grief à la SCI C... d'avoir qualifié ce document de faux dans ses écritures de première instance et d'avoir refusé de retirer ces propos ;

Attendu cependant que les écritures incriminées ne sont pas produites devant la cour et que la société B... ne rapporte pas la preuve du préjudice d'image qu'elle prétend avoir subi ;

Que sa demande en paiement de dommages et intérêts doit en conséquence être rejetée ;

Attendu le bailleur, en application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, est obligé de faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux loués ;

Qu'au vu des pièces versées aux débats, monsieur X... a réclamé à plusieurs reprises au mandataire de la bailleuse, la société Z..., l'exécution de travaux dans son logement et que le 4 septembre 2009, il lui a adressé un courrier lui indiquant qu'il saisirait le conciliateur et le cas échéant le tribunal d'instance de LYON si les travaux sur la fenêtre de la salle de bains, la porte d'entrée ainsi que le portail n'étaient pas réalisés ;

Que ce courrier émanant de l'occupant au seul bénéficiaire duquel le bail a été conclu doit être considéré comme une mise en demeure de la part du locataire ;

Qu'il a été répondu à monsieur X... que son courrier avait été transmis au propriétaire qui avait

demandé à son artisan d'intervenir ;

Que la SCI C... ne justifie à ce jour d'aucune intervention et que ses écritures devant la cour ne comportent d'ailleurs aucune explication sur la demande de travaux ;

Que la société B... verse aux débats le procès verbal de constat d'huissier dressé à la demande de monsieur X... le 9 septembre 2008, et préalablement communiqué à la société Z..., qui relève au rez-de-chaussée de la maison que la porte d'entrée présente un espace important à l'angle inférieur du côté des gonds ainsi qu'en périphérie du vantail et que sur le portail donnant sur rue, le portail s'ouvre en levant simplement la barre de fixation au sol même lorsque la serrure est fermée à double tour ;

Qu'il apparait ainsi que le clos du logement n'est pas assuré par le bailleur et que la SCI C... doit y remédier en effectuant les travaux nécessaires ;

Attendu en conséquence qu'il convient de faire droit à la demande de la société B... tendant à obtenir sous astreinte l'exécution par la SCI C... les réparations nécessaires pour remédier aux désordres constatés par l'huissier justice ;

4/ sur les dépens et frais irrepétibles

Attendu que la société B... supportera les dépens d'appel ; qu'il n'y a pas lieu en revanche au vu des circonstances de la cause de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ni en première instance, ni dans le cadre de la procédure d'appel ;

PAR CES MOTIFS

Dit l'appel recevable,

Confirme le jugement querellé, sauf en ce qu'il a dit mal fondée la demande de la SA B... aux fins de condamnation sous astreinte de la SCI C... à effectuer les travaux de réparation et en ce qu'il a condamné la SA B... au paiement d'une indemnité de l'article 700 du code de procédure civile au profit de la SCI C... et de S.A.R.L. G...,

Statuant à nouveau de ce chef,

Dit que dans les deux mois suivants la signification du présent arrêt, la SCI C... devra effectuer les réparations nécessaires pour occulter les espaces et les jours constatés par l'huissier de justice au niveau de la porte d'entrée et pour assurer une fermeture sécurisée du portail donnant sur rue et que passé ce délai, elle sera redevable d'une astreinte de 50 € par jour de retard pendant un délai de 3 mois,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de l'une ou l'autre 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 la SA B... aux dépens 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