

Grosses délivrées
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRÊT DU 10 MAI 2011

(n° 221 , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 07/18066

Décision déférée à la Cour : Jugement du 24 Août 2007 - Tribunal d'Instance d'AULNAY SOUS BOIS - RG n° 11-06-001535

APPELANTE :

- S.C.I. DRANCY 2000 prise en la personne de ses représentants légaux
ayant son siège 25 avenue Paul Vaillant Couturier - 93150 LE BLANC MESNIL
représentée par Maître Michel BLIN, avoué à la Cour
assistée de Maître Daniel FRANCOIS, avocat au barreau de PARIS, toque C 0506

INTIMÉE :

- Madame Fatoumata COUPEYE veuve C
demeurant 2 rue de l'Amiral Biard - 93150 LE BLANC MESNIL
représentée par Maître Chantal BODIN-CASALIS, avoué à la Cour
assistée de Maître Olivier BROCHARD, avocat au barreau de PARIS, toque C944
(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2008/060258 du 21/01/2009 accordée
par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

COMPOSITION DE LA COUR :

Après rapport oral, l'affaire a été débattue le 22 Février 2011, en audience publique, devant la Cour composée de :

Monsieur Jacques REMOND, Président
Madame Marie KERMINA, Conseillère
Madame Claude JOLY, Conseillère

qui en ont délibéré

Greffier :
lors des débats et du prononcé : Madame OUDOT

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Monsieur Jacques REMOND, président et par Madame OUDOT, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

La Cour est saisie de l'appel interjeté par la SCI DRANCY 2000, d'un jugement rendu le 24 août 2007, par le Tribunal d'Instance d'AULNAY sous BOIS, qui a :

- condamné la SCI DRANCY 2000 à verser à madame Fatoumata CC la somme de 4 000 €, avec intérêts légrux à compter de cette décision, à titre de dommages et intérêts pour préjudice de jouissance ;
- ordonné à la SCI DRANCY 2000 d'assurer l'hébergement décent de madame Fatoumata CC dans l'attente de la réalisation de tous travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité de l'immeuble sis 25 avenue Paul Vaillant Couturier, LE BLANC MESSILLY ;
- condamné en conséquence la SCI DRANCY 2000 à faire à madame Fatoumata CC une proposition de relogement conforme à ses besoins et à ses possibilités dans un délai de trois mois à compter de la signification de cette décision ;
- dit que, passé ce délai, cette condamnation sera assortie d'une astreinte de 30 € par jour de retard ;
- débouté la SCI DRANCY 2000 de l'intégralité de ses demandes ;
- condamné la SCI DRANCY 2000 à verser à madame Fatoumata CC la somme de 500 €, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
- rejeté toutes demandes plus amples ou contraires ;
- ordonné l'exécution provisoire de cette décision ;
- condamné la SCI DRANCY 2000 aux dépens.

*
* * *

Les faits et les demandes des parties

Par acte sous seing privé daté du 16 décembre 1998, la SCI DRANCY 2000 a loué à monsieur Morigourma CAMARA et à madame Fatoumata C pour une durée de trois ans renouvelable à compter du 1^{er} janvier 1999, un pavillon de trois pièces sis ...

Vaillant Couturier, LE BLANC MESNIL, moyennant un loyer mensuel s'établissant à 625 € en janvier 2002 ; cette location, qui a donné lieu au versement d'un dépôt de garantie de 1 219,59 € (8 000 Frs), était soumise à la loi n°89-462 modifiée du 6 juillet 1989.

À la suite du décès de Monsieur Morigouma C. , survenu le 21 août 2000, son épouse, madame C. , seule titulaire du bail, est restée dans les lieux avec ses trois enfants (cf. le livret de famille qui mentionne notamment le mariage des époux, célébré au Mali le 10 janvier 1985).

Par arrêté du 17 décembre 2001, le Préfet du Département de Seine Saint Denis a déclaré l'immeuble sus-visé, situé en fond de parcelle et appartenant à la SCI DRANCY 2000, représentée par messieurs Zhi Shan YEH, Li Yin LY et Youxiam ZHOU, insalubre et l'a interdit à l'habitation et à l'utilisation à quelque usage que ce soit, de jour comme de nuit, au départ des occupants actuels et, au plus tard, dans un délai de six mois à compter de la date de notification de cet arrêté.

Suivant acte d'huissier daté du 27 avril 2006, la SCI DRANCY 2000 a fait délivrer à madame C. un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail et portant sur la somme de 4 573,50 €, correspondant aux loyers impayés pour la période allant du 1^{er} mai 2001 au 15 décembre 2001.

Par acte d'huissier daté du 25 septembre 2006, régulièrement dénoncé à monsieur le Préfet du département de la Seine Saint Denis le 28 septembre 2006, la SCI DRANCY 2000 a fait assigner madame Fatoumata C. devant le Tribunal d'Instance, aux fins, notamment, de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, constater l'acquisition de la clause résolutoire, de voir ordonner l'expulsion de madame C. et de la voir condamner au paiement de la somme de 4 573,50 €, au titre des loyers impayés pour la période du "1^{er} avril 2001 au 13 décembre 2001".

Le 24 août 2007, le Tribunal d'Instance a rendu le jugement dont la SCI DRANCY 2000 a relevé appel.

Par jugement rendu le 3 juillet 2008, le Tribunal de Grande Instance de Bobigny a condamné monsieur Zhi Shan YEH à huit mois d'emprisonnement avec sursis et mise à l'épreuve durant deux ans, pour habitation ou utilisation de mauvaise foi d'un local malgré interdiction administrative (immeuble insalubre ou dangereux) et pour refus de reloger ou d'héberger l'occupant d'un local insalubre, faits commis courant 2005 et jusqu'au 21 mai 2008, au BLANC MESNIL ; la juridiction pénale a alloué à madame C. la somme de 4 000 €, à titre de dommages et intérêts.

Suivant bail prenant effet le 15 août 2008, la SCI BRUCE, dont le gérant est monsieur YEH Zhi Chen, a loué à madame C. une maison individuelle de 55 m², sise 23 avenue Paul Vaillant Couturier, LE BLANC MESNIL, moyennant un loyer mensuel de 700 € et une provision mensuelle sur charges de 20 €.

La clôture a été prononcée le 8 février 2011.

Dans ses dernières conclusions signifiées le 10 janvier 2011, la SCI DRANCY 2000 demande à la Cour de :

- dire et juger que les documents de comparaison produits par madame C. constituent des faux à la seule observation d'avec la comparaison de la signature figurant sur le bail ;
- si l'existeait un doute dans l'esprit de la Cour, désigner tel expert en langue chinoise pour vérifier les signatures produites et déterminer si celles-ci sont conformes aux idéogrammes de cette langue ;
- constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail ;
- subsidiairement, prononcer la résiliation judiciaire du bail, pour non respect des obligations du preneur ;
- en conséquence, condamner madame Fatoumata C. à payer à la SCI DRANCY 2000 la somme de 4 573,50 €, représentant les loyers pour la période du "1^{er} avril 2001 au 13 décembre 2001", avec intérêts de droit à compter du 24 avril 2006 ;

- débouter madame Fatoumata C^e de toutes ses demandes de condamnation à l'encontre de la SCI DRANCY 2000, portant plus particulièrement, sur les sommes de 4 000 €, à titre de dommages et intérêts pour préjudice de jouissance, et de 500 €, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
- condamner madame Fatoumata C^e à payer à la SCI DRANCY 2000 la somme de 3 000 €, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, et en tous frais et dépens, avec application de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Dans ses dernières conclusions signifiées le 4 mai 2010, madame Fatoumata C^e demande à la Cour de :

- au principal, constater l'absence de dette locative de madame C^e envers la SCI DRANCY 2000 ;
- à défaut, constater "l'exception d'inexécution entre les graves désordres affectant ledit logement et les arriérés locatifs" ;
- en toutes hypothèses :
 - condamner la SCI DRANCY 2000 à payer à madame C^e la somme de 8 000 €, en réparation du préjudice de jouissance subi ;
 - constater l'absence de résiliation du bail consenti à madame C^e
- débouter en conséquence la SCI DRANCY 2000 de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;
- très subsidiairement, accorder à madame C^e compte de la signification de la décision à intervenir, un échéancier de 24 mois pour régler les arriérés locatifs, en 23 mensualités de 50 € chacune, le solde devant être payé à la 24^{me} mensualité ;
- en toutes hypothèses, condamner la SCI DRANCY 2000 au paiement de la somme de 1 500 €, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel, avec application de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

* * *

SUR CE, LA COUR

Du fait de la location, suivant bail prenant effet le 15 août 2008, d'une maison individuelle sisé 23 avenue Paul Vaillant Couturier, au BLANC MESNIL, il apparaît que sont devenues sans objet :

- l'obligation faite à la SCI DRANCY 2000 d'assurer l'hébergement décent de madame Fatoumata C^e, ainsi que la condamnation de la bailleuse à faire à la locataire, sous astreinte, une proposition de relogement ;
- les demandes de la SCI DRANCY 2000 tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans le bail du 16 décembre 1998 (location portant sur le pavillon voisin du 25 avenue Paul Vaillant Couturier) ou en résiliation judiciaire de ce contrat, qui a nécessairement pris fin ;
- la demande de madame C^e tendant à voir constater l'absence de résiliation dudit bail.

* sur la demande en paiement de la somme de 4 573,50 €

En application des articles 287 à 295 et 299 du Code de Procédure Civile, si une des parties dénie l'écriture qui lui est attribuée ou déclare ne pas reconnaître celle qui est attribuée à son auteur, le juge vérifie l'écrit contesté à moins qu'il ne puisse statuer sans en tenir compte. Il appartient au juge de procéder à la vérification d'écriture au vu des éléments dont il dispose après avoir, s'il y a lieu, enjoint aux parties de produire tous documents à lui comparaître et fait composer, sous sa dictée, des échantillons d'écriture.

En cause d'appel, la société DRANCY 2000 soutient que les documents de comparaison produits en première instance, à savoir les deux attestations d'allocation logement destinées à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) complétées respectivement les 17 avril 2001 et 22 mars 2002, ont été, comme le courrier manuscrit contesté daté du 11 janvier 2002, rédigés avec une signature imitant la sienne et qu'il faut "établir la comparaison avec le seul document objectif dans ce dossier et que reconnaît monsieur YEH, à savoir le contrat de bail signé le 16 décembre 1998".

Il convient tout d'abord de constater que les signatures apposées, d'une part, sur le bail du 16 décembre 1998, et, d'autre part, sur la lettre manuscrite contestée du 11 janvier 2002 et sur les deux attestations déniées d'allocation logement ne se présentent pas sous la forme d'idéogrammes.

La comparaison entre ces quatre signatures révèle l'existence de similitudes tenant au graphisme des lettres, à leur forme, à leur orientation sur la scieille (en oblique montant, surmonté d'une boucle ressemblant à un "e" sur le bail et sur l'attestation CAF du 22 mars 2002, ou, plus schématiquement, à un "c" sur l'attestation CAF du 17 avril 2001 et sur la lettre du 11 janvier 2002), la dernière lettre venant, dans un trait identique sur les quatre spécimens de signature, couper vers le bas la ligne qui prolonge (toujours en oblique montant et de la gauche vers la droite) la première lettre de la signature.

Ainsi, sans qu'il y ait lieu de recourir à une expertise graphologique, il apparaît que monsieur YEH, gérant de la SCI DRANCY 2000, n'est pas fondé à contester être le signataire de ces quatre documents, dont l'un, à savoir l'attestation CAF du 17 avril 2001, doit être considéré comme exact, puisque cette attestation concerne le loyer du mois de janvier 2001, non réclamé par le bailleur, ce dont il sera déduit qu'il a été réglé par la locataire.

Or, dans la lettre manuscrite du 11 janvier 2002 - dont l'authenticité est avérée après examen -, monsieur YEH Zhishan, en qualité de gérant de la SCI DRANCY 2000, déclare que "madame CA Fatounia a réglé les quittances de loyers dans les délais sans retard".

Il convient également de relever que, délivré à la locataire le 27 avril 2006, pour des loyers censés porter sur la période allant du "1^{er} mai 2001 au 15 décembre 2001" et qui n'ont fait l'objet d'aucune réclamation entre décembre 2001 et le 26 avril 2006, soit durant plus de quatre ans, le commandement de payer ne contient aucun détail de la somme réclamée de 4 573,50 € et que, pas plus qu'en première instance, la SCI DRANCY 2000 ne produit en cause d'appel un décompte détaillé du montant de la créance alléguée, le bailleur faisant porter sa réclamation, pour un bail ayant pris effet le 1^{er} janvier 1999, sur la période du "1^{er} avril 2001 au 13 décembre 2001", cette dernière date précédant de trois jours celle de l'arrêté d'insalubrité du 17 décembre 2001.

Il résulte de ces motifs, ajoutés à ceux pertinents du Premier Juge, non utilement critiqués par la société appelante et adoptés par la Cour, que le Tribunal a avec raison estimé que madame C était à jour de ses loyers et c'est à bon droit qu'il a considéré qu'en l'absence d'arriéré locatif au 27 avril 2006, le commandement de payer n'était pas fondé et qu'il devait être déclaré de nul effet.

Le jugement sera confirmé de ces chefs et la SCI DRANCY 2000 sera déboutée de sa demande en paiement de la somme de 4 573,50 €.

* sur les troubles de jouissance

C'est par des motifs propres et adoptés que le Tribunal a retenu la responsabilité de la SCI DRANCY 2000 pour les désordres constatés par l'arrêté du 17 décembre 2001 (désordres antérieurs à la prise de possession des lieux par le preneur) et qu'il en a déduit que le bailleur avait manqué à son obligation d'assurer à sa locataire des conditions d'habitabilité et de salubrité minimales.

S'agissant de l'indemnisation du préjudice subi par l'intimée du fait de l'insalubrité des lieux loués, il résulte de la décision entreprise et du jugement rendu le 3 juillet 2008 par la juridiction pénale, qu'il a été alloué à madame C - dont le relogement a été assuré à compter du 15 août 2008 - la somme totale de 8 000 €, à titre de dommages et intérêts.

Cette indemnité globale réparant l'entier préjudice de la locataire, il n'y a pas lieu de porter de 4 000 € à 8 000 € les dommages et intérêts accordés par le Tribunal d'Instance.

Madame C sera en conséquence déboutée de sa demande de ce chef.

Sur les frais irrépétibles

L'issue du litige exclut l'application, en faveur de la SCI DRANCY 2000, de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

S'il y a lieu de confirmer le jugement qui a alloué à madame C une indemnité de 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais irrépétibles exposés par elle en cause d'appel.

Il lui sera alloué de ce chef une indemnité complémentaire de 1 500 €, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Constate que sont devenues sans objet :

- l'obligation faite à la SCI DRANCY 2000 d'assurer l'hébergement décent de madame Fatoumata C ainsi que la condamnation de la SCI DRANCY 2000 à faire à madame Fatoumata C, sous astreinte, une proposition de relogement ;
- les demandes de la SCI DRANCY 2000 tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail du 16 décembre 1992 ou, subsidiairement, à voir prononcer sa résiliation ;
- la demande de madame C tendant à voir constater l'absence de résiliation dudit bail ;

Confirme le jugement en toutes ses autres dispositions ;

Déboute la SCI DRANCY 2000 de l'ensemble de ses demandes ;

Condamne la SCI DRANCY 2000 à verser à madame Fatoumata C la somme complémentaire de 1 500 €, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboute madame Fatoumata C du surplus de ses demandes ;

Condamne la SCI DRANCY 2000 aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions applicables en matière d'aide juridictionnelle.

La Greffière,

Le Président,