

5ème Chambre

COUR D'APPEL DE RENNES
ARRÊT DU 18 NOVEMBRE 2020

ARRÊT N° 265

N° RG 17/05056 - N°
P o r t a l i s
DBVL-V-B7B-OC5U

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Président : Madame Catherine LE FRANCOIS, Présidente,
Assesseur : Madame Marie-France DAUPS, Conseillère,
Assesseur : Madame Isabelle LE POTIER, Conseillère,

GREFFIER :

Madame Virginie SERVOUZE, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 07 Septembre 2020
devant Madame Isabelle LE POTIER, magistrat rapporteur, tenant seul
l'audience, sans opposition des représentants des parties, et qui a rendu compte
au délibéré collégial

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé publiquement le 18 Novembre 2020 par mise à
disposition au greffe comme indiqué à l'issue des débats

APPELANT :

Monsieur [REDACTED]

Représenté par Me Tangi NOEL, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de
RENNES

INTIMÉS :

Madame [REDACTED]

Représentée par Me Lucie PIERRE, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de
LORIENT

Monsieur [REDACTED]

Représenté par Me Lucie PIERRE, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de
LORIENT

Confirme la décision déférée dans
toutes ses dispositions, à l'égard
de toutes les parties au recours

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 1^{er} mai 2004, M. et Mme [REDACTED] Francis ont consenti à Mme [REDACTED] et M. [REDACTED], la location d'une maison à usage d'habitation, située au [REDACTED] moyennant le versement d'un loyer mensuel actualisé d'un montant de 349 euros.

M. F. [REDACTED] est décédé le 3 février 2016.

Se plaignant du caractère insalubre et inhabitable de la maison, par acte du 12 juillet 2016, Mme M. [REDACTED] et M. C. [REDACTED] ont fait assigner M. F. [REDACTED] en qualité d'usufruitier et M. J. [REDACTED] en qualité de nu-propiétaire devant le tribunal d'instance de Lorient en demandant notamment la condamnation de M. F. [REDACTED] et M. J. [REDACTED] à leur payer la somme de 12 500 euros à titre de dommages et intérêts.

M. J. [REDACTED] a conclu au rejet des demandes en faisant valoir que seul le mode d'occupation des lieux par les locataires est à l'origine de l'état de l'immeuble.

Par jugement du 13 avril 2017, le tribunal a :

- constaté le décès de M. F. [REDACTED] à la date du 3 février 2016 et débouté en conséquence Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] de leurs demandes formulées à son encontre ;
- condamné M. J. [REDACTED] à payer à Mme M. [REDACTED] et M. C. [REDACTED] la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts, et ce avec intérêts au taux légal à compter de la date du 13 avril 2017 ;
- condamné M. J. [REDACTED] à payer à Mme M. [REDACTED] et M. C. [REDACTED] la somme de 700 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné M. [REDACTED] aux dépens.

Le 12 juillet 2017, M. [REDACTED] a interjeté appel de cette décision et aux termes de ses dernières écritures notifiées le 1^{er} mars 2018, il demande à la cour de l'infirmier et, statuant de nouveau, de :

- débouter purement et simplement Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] de leurs demandes, fins et conclusions ;
- Subsidiairement,
- ramener les condamnations à de plus justes proportions ;
- En tout état de cause,
- les condamner à verser au défendeur la somme de 2 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Mme [REDACTED] et M. [REDACTED], appelants incidents, par dernières conclusions notifiées le 2 novembre 2017, sollicitent de la cour de :

- débouter M. [REDACTED] de son appel et de l'intégralité de ses demandes ;
- Y additant,
- faire droit à l'appel incident de M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] ;

En conséquence,

- condamner M. [REDACTED] à verser la somme de 12 500 euros à titre de dommages et intérêts à M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] et ce avec intérêts au taux légal à compter du 13 avril 2017 ;
- condamner M. J. [REDACTED] à leur verser la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 et le condamner aux entiers dépens d'appel en

ce compris les frais d'huissier de la SELARL Actouest, huissiers de justice, à hauteur de 322, 24 euros au titre du constat établi le 25 février 2016 ;
 - débouter M. [REDACTED] de toutes ses demandes contraires et additionnelles.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 25 juin 2020.

MOTIFS DE LA DECISION

Il résulte des pièces produites par Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] qu'à la suite d'un diagnostic social et technique réalisé le 31 décembre 2013 par le Pôle départemental de l'habitat indigne et relevant des nombreuses non conformités, un contrôle a été effectué le 27 mai 2014 par un technicien de l'Agence régionale de santé (ARS) qui a constaté la dangerosité des escaliers intérieur et extérieur, la dangerosité de l'installation électrique et du conduit de raccordement entre la chaudière et le conduit d'évacuation des fumées, la dégradation, entre autres, des menuiseries extérieures, un système de ventilation non conforme, un risque d'intoxication par monoxyde de carbone dans le local de la chaudière et l'absence d'alimentation en eau potable.

Par arrêté préfectoral du 18 juillet 2014, relatif au traitement d'une situation présentant un danger imminent dans l'habitation sise [REDACTED] à [REDACTED] M. [REDACTED] a été mis en demeure de prendre dans un délai de 30 jours à compter de la notification de l'arrêté, les mesures de mise en sécurité du réseau électrique de l'habitation et de raccordement de la maison au réseau d'adduction en eau potable, ces mesures ne constituant que la partie urgente des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité de l'immeuble.

Selon le rapport de l'ARS du 16 septembre 2015, rendant compte du contrôle du 2 juillet 2015, il a été constaté que :

- le réseau électrique a été sécurisé, les menuiseries extérieures ont été changées et un dispositif de VMC a été installé,
- en raison de ces travaux la maison ne relève plus de la procédure de déclaration d'insalubrité remédiable.

Le rapport mentionne néanmoins que des anomalies restent à rectifier, dont la dangerosité du conduit de raccordement entre la chaudière et le conduit d'évacuation des fumées, les risques pour la santé dus au danger d'intoxication par monoxyde de carbone dans le local de la chaudière ainsi qu'à la forte humidité globale, et l'absence d'alimentation en eau potable.

Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] justifient par la production d'un constat d'huissier du 25 février 2016 de l'état très dégradé des murs et sols de la maison.

Au soutien de son appel, M. [REDACTED] produit uniquement une lettre du maire de [REDACTED] qui rappelle le contenu du rapport du contrôle de l'ARS du 2 juillet 2015 et une facture d'août 2014 de travaux d'électricité d'un montant de 3 144 euros.

Il ne justifie pas de l'exécution des travaux encore nécessaires pour la délivrance d'un logement assurant la jouissance paisible des locataires, travaux qui relèvent de l'obligation de délivrance du bailleur et non de l'obligation d'entretien des locataires, alors que ces derniers démontrent par la production d'un constat d'huissier du 25 février 2016 l'état délabré du logement.

De plus, M. [REDACTED] ne rapporte la preuve d'aucune des accusations portées contre Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] concernant des dégradations et, par ailleurs, il ne peut leur reprocher d'avoir utilisé un poêle à bois et d'avoir insuffisamment chauffé la maison, alors qu'il est établi par

les rapports des services techniques que la chaudière présentait des risques.

Le tribunal a retenu à juste titre, au visa des articles 6 et 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, que le bailleur a manqué à son obligation de délivrance privant les locataires d'une jouissance normale et sûre de la maison louée.

Etant souligné que Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] ont toujours payé régulièrement les loyers pendant la période concernée, la somme de 10 000 euros qui leur a été allouée par le tribunal en indemnisation du grave trouble de jouissance subi depuis 2014 correspond à une juste réparation du préjudice et sera confirmée.

La décision étant confirmée les intérêts au taux légal courent à compter du jugement conformément à l'article 1231-7 alinéa 2 du code civil.

Partie perdante, M. [REDACTED] doit supporter les dépens de première instance et d'appel, étant observé que le coût du procès-verbal de constat d'huissier du 25 février 2016 n'est pas à inclure dans les dépens mais qu'il en sera tenu compte pour apprécier la somme allouée au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La somme attribuée sur ce fondement par le tribunal à Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] était justifiée et sera maintenue.

En indemnisation des frais non taxables d'appel, M. [REDACTED] devra payer la somme de 2 000 euros.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, contradictoirement et par mise à disposition de la décision au greffe,

Confirme le jugement déferé ;

Y ajoutant,

Condamne M. [REDACTED] à payer à Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] la somme de 2 000 euros par application l'article 700 du code de procédure civile en appel ;

Condamne M. J. [REDACTED] aux dépens.

LE GREFFIER

LA PRÉSIDENTE