

COUR D'APPEL DE DIJON

1^{ère} Chambre Civile

ARRÊT DU 19 JUIN 2018

RÉPERTOIRE GÉNÉRAL N°16/00749

MINUTE N°

Décision déferée à la Cour : jugement du 1^{er} avril 2016,
rendu par le tribunal d'instance de Dijon - RG : 11-14-308

G : M.
M G
F
Cl
S C
SA P

APPELANTS :

Monsieur G M

Madame M G F

représentés par Me Claude SIRANDRE, membre de la SELARL AVOCAT CONSULTING
COTE D'OR, avocat au barreau de DIJON, vestiaire : 109

INTIMÉS :

Monsieur S C

SA P, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié de
droit au siège :

représentés par Me Fabien KOVAC, membre de la SCP DGK AVOCATS ASSOCIES,
avocat au barreau de DIJON, vestiaire : 46

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 03 avril 2018 en audience publique devant la cour
composée de :

Michel PETIT, Président de Chambre, Président,
Michel WACHTER, Conseiller,
Sophie DUMURGIER, Conseiller, ayant fait le rapport sur désignation du Président,

qui en ont délibéré.

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Aurore VUILLEMOT,

DÉBATS : l'affaire a été mise en délibéré au 19 Juin 2018,

ARRÊT : rendu contradictoirement,

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 Michel PETIT, Président de Chambre, et par Aurore VUILLEMOT, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Aux termes d'un acte sous seing privé du 18 décembre 2010, Monsieur S C a donné à bail à Monsieur G M un appartement situé à moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 400 € et d'une provision sur charges de 35 €.

A son entrée dans les lieux, le locataire a versé un dépôt de garantie de 400 €. Madame G F s'était portée caution solidaire de Monsieur M, pour le paiement du loyer, des charges et des réparations locatives.

Monsieur M a donné son congé au bailleur et un état des lieux de sortie a été établi par huissier le 27 septembre 2012.

Le 7 mai 2012, la société P a versé à Monsieur C une indemnité de 5 106 € en application du contrat d'assurance de garantie locative.

Le 29 mars 2013, Monsieur C a, par l'intermédiaire de son assureur de protection juridique, adressé un courrier à Monsieur M lui réclamant le paiement d'une somme de 7 031,05 € au titre des réparations locatives.

Le locataire ayant contesté la responsabilité des dégradations invoquées, Monsieur S C et son assureur la SA P l'ont fait assigner, ainsi que Madame G F, devant le Tribunal d'instance de Dijon, par acte du 4 mars 2014, aux fins d'obtenir leur condamnation in solidum à payer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- à Monsieur C, la somme de 1 925,05 € au titre des réparations locatives restées à sa charge avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation, dont à déduire le dépôt de garantie de 400 €,
- à la SA P, la somme de 5 106 € au titre de l'indemnité versée à Monsieur C en application du contrat d'assurance de garantie locative, outre intérêts au taux légal à compter de l'assignation,
- à chacun des requérants, la somme de 500 € au titre de leurs frais de procédure non compris dans les dépens.

Les défendeurs ont conclu à l'irrecevabilité des demandes et à leur débouté, faisant valoir que les achats de matériaux invoqués par le bailleur ne pouvaient être mis à leur charge alors qu'il n'était pas démontré qu'ils avaient été destinés à des travaux réalisés dans l'appartement loué à Monsieur M et que les devis produits ne pouvaient suffire à fonder les réclamations du bailleur.

Le locataire a sollicité reconventionnellement la condamnation de Monsieur C à lui payer la somme de 237,62 € à titre de trop payé, outre une indemnité de procédure.

Par jugement rendu le 1^{er} avril 2016, le Tribunal d'instance de Dijon a :

- condamné in solidum Monsieur M G et Madame G -F M à payer la somme de 5 106 € à la société d'assurances P;
- condamné in solidum Monsieur M G et Madame G -F M à payer à Monsieur C S la somme de 1 472,01 €,
- dit que ces sommes porteront intérêt au taux légal à compter de la présente décision,
- condamné in solidum Monsieur M G et Madame G -F M à payer à la société d'assurances P la somme de 200 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et cette même chose (sic) dans les mêmes conditions à Monsieur C S
- dit n'y avoir lieu de prononcer l'exécution provisoire,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- condamné in solidum Monsieur M G et Madame G -F M aux entiers dépens.

Se fondant sur les dispositions de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le tribunal, après avoir relevé que la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établissait que des dégradations relativement importantes avaient été commises dans l'appartement loué, alors que celui-ci était en très bon état lors de l'entrée dans les lieux du locataire, et rappelé que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à la preuve de l'exécution par celui-ci des travaux dont il réclame réparation, a considéré que les factures et devis versés aux débats correspondaient aux travaux de remise en état des désordres constatés, dont le coût était justifié à hauteur de 7 031,05 €.

Il a ensuite relevé que le bailleur avait reçu de son assureur une indemnité de 5 106 € et qu'il avait subrogé celui-ci dans ses droits, de sorte que Monsieur M et sa caution ne lui restaient redevables que du différentiel de 1 925,05 €.

Il a retenu que l'entretien annuel de la chaudière devait être mis à la charge du locataire à hauteur de 193,70 € et que, compte tenu du trop versé par ce dernier au titre des charges à hauteur de 246,74 € et du montant du dépôt de garantie versé lors de son entrée dans les lieux, il restait dû au bailleur une somme globale de 1 472,01 €.

Monsieur G M et Madame M G -F, ont régulièrement interjeté appel de ce jugement, par déclaration reçue au greffe le 2 mai 2016.

Dans leurs dernières écritures notifiées le 1er février 2018, les appelants demandent à la Cour de :

- réformer en totalité le jugement déféré,
- Par conséquent,
- dire et juger Monsieur C et la SA P non-fondés et irrecevables,
- annuler les condamnations suivantes de :
 - 1/ Monsieur G M et Madame M G -F : à payer la somme de 5 106 € à la société d'assurances P
 - 2/ Monsieur G M et Madame M G -F : à payer à Monsieur C S la somme de 1 472,01 € en se fondant sur l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989,
 - 3/ Monsieur G M et Madame M G -F : à payer à la société d'assurance P la somme de 200 € en l'application de l'article 700 du code de procédure civile et cette même chose dans les mêmes conditions à Monsieur C S
- condamner en revanche Monsieur C, au titre de l'omission de fourniture des diagnostics légaux obligatoires, à payer à Monsieur M la somme de 5 000 € outre 4 800 € au titre de la réduction de loyer,
- mettre à la charge du bailleur la somme de 237,62 € au profit de Monsieur M, outre la caution de 400 € à restituer au locataire, le propriétaire ne justifiant pas d'un décompte de charges locatives créditeur à son profit,
- condamner solidairement Monsieur C et la SA P à leur payer la somme de 2 520 € chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner Monsieur C et la SA P aux entiers dépens d'instance et d'appel.

Par conclusions notifiées le 10 août 2016, Monsieur C et la SA P demandent à la Cour, au visa des articles 7 de la loi du 6 juillet 1989, 1249 et 1250 du code civil, 1289 et suivants du code civil, de :

- dire et juger Monsieur M et Madame G -F mal fondés en leur appel,
- En conséquence,
- les en débouter,
- Y ajoutant,
- condamner in solidum Monsieur M et Madame G -F à payer à chacun des concluants la somme de 800 € au titre des frais irrépétibles dans le cadre de la procédure d'appel,
- condamner les mêmes in solidum aux entiers dépens d'appel.

La clôture de la procédure a été prononcée le 8 février 2018.

A l'audience du 3 avril 2018, la Cour, invoquant les dispositions de l'article 564 du code de procédure civile, a soulevé d'office l'irrecevabilité des demandes nouvelles des appelants aux fins d'obtenir l'allocation d'une somme de 5 000 € à titre de dommages-intérêts et d'une somme de 4 800 € à titre de réduction de loyer et a invité les parties à présenter leurs observations.

Les appelants ont indiqué n'avoir aucune observation à formuler sur ce point.

SUR CE

Attendu qu'en application de l'article 455 du code de procédure civile, il est référé, pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, à leurs dernières conclusions sus-visées ;

- Sur les dégradations et charges locatives

Attendu que Monsieur M. et Madame G. soutiennent, en premier lieu, qu'il existe une nette différence entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie, le premier étant beaucoup moins détaillé que le second et ne comportant pas un certain nombre d'informations importantes telles que la date à laquelle il a été établi, l'adresse du logement concerné, la dénomination des parties et le détail de la destination des clés ;

Qu'ils ajoutent que l'état des lieux d'entrée n'a pas été signé par Monsieur M. et considèrent en conséquence que ce document manque de fiabilité ;

Qu'en second lieu, les appelants prétendent que les factures qui ont conduit la compagnie d'assurance à indemniser le bailleur ne permettent pas d'établir que les achats de matériaux ont servi à la réparation des dégradations constatées dans l'appartement loué par Monsieur M. ;

Qu'ils ajoutent qu'il n'est pas davantage démontré que les factures d'entreprises produites ont été réglées par Monsieur C. et font valoir que les devis dont se prévalent les intimés n'ont pas été acceptés par le bailleur et qu'ils ne rapportent pas la preuve de la réalisation des travaux de remise en état ;

Qu'ils affirment que Monsieur C. doit prouver qu'il a signé un engagement contractuel avec un professionnel en vue de la réalisation des travaux et démontrer le préjudice qu'il a subi ;

Qu'ils considèrent que la responsabilité de Monsieur M. ne peut pas être engagée, faute par le bailleur d'établir que les dégradations ont été occasionnées pendant son occupation des lieux.

Qu'ils reprochent enfin au bailleur de ne pas avoir produit la déclaration de sinistre faite auprès de son assureur, qui aurait pu prouver que le risque s'est bien réalisé ;

Attendu que les intimés font valoir que le bailleur a dû engager des frais importants pour la remise en état du logement d'un montant total de 7 031,05 € dont 5 106 € ont été pris en charge par la compagnie P. dans le cadre de la garantie locative souscrite ;

Qu'ils soutiennent, d'une part, que le constat d'état des lieux de sortie établi par huissier apporte la preuve des dégradations commises pendant l'occupation de Monsieur M., ces dégradations n'étant pas mentionnées dans l'état des lieux d'entrée établi contradictoirement, et que les différentes factures et devis produits correspondent aux travaux de remise en état effectués dans l'appartement loué, précisant que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à la preuve de l'exécution par celui-ci des travaux dont il réclame réparation ;

Que Monsieur C. maintient sa demande de remboursement des frais d'entretien annuel de la chaudière, à la charge du locataire en application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 26 août 1987, et estime que le trop versé de charges par le locataire pour la période d'occupation des lieux s'élève à 246,74 €, à déduire de sa dette de réparations locatives ;

Que la compagnie P. maintient son recours subrogatoire à concurrence du montant de l'indemnité versée au bailleur en application de son contrat d'assurance de garantie locative ;

Attendu que l'article 7 c) de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire de répondre à l'égard du bailleur des dégradations locatives survenues, pendant la durée du contrat, dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, dégradations qui sont déterminées sur l'état des lieux contradictoire réalisé en fin de location, par comparaison avec l'état des lieux d'entrée ;

Qu'en l'espèce, contrairement à ce qu'affirment le locataire et sa caution, l'état des lieux d'entrée figurant au verso de la dernière feuille du bail et signé par le locataire a été renseigné de manière détaillée, chacune des pièces du logement étant décrite de manière précise ;

Qu'il en ressort que l'appartement a été donné à la location le 18 décembre 2010 en très bon état, à l'exception des meubles de cuisine et de quelques taches sur les sols de la chambre et du salon ;

Que le tribunal a ainsi pu justement considérer que les dégradations relativement importantes constatées dans le procès-verbal d'état des lieux de sortie établi le 27 septembre 2012 étaient imputables au locataire s'agissant : d'éclats sur les carreaux de grès constituant le sol de la cuisine, de fissurations des carreaux de faïence collés sur les murs de la cuisine, des traces d'humidité importante avec moisissures dans la cuisine, de la fissure dans la toile de verre du plafond de la cuisine, de la toile de verre arrachée au niveau du passage du séjour, des faïences fissurées dans la salle de bains et carreaux cassés, de la toile de verre recouvrant la cloison et le plafond de la salle de bains hors service, des traces de moisissures sur les cloisons de la salle de bains et sur la fenêtre, la douche, de la peinture au dessus de la douche totalement dégradée, de la ventilation descellée, de l'abattant et du couvercle plastique des WC

descellés, des nombreux éclats sur les carreaux de grès du sol de la pièce principale, du papier peint de la pièce principale hors service, bardé d'auréoles et de taches, dont des taches de moisissures, déchiré à plusieurs endroits, des traces de moisissures à différents endroits dans la pièce, du linoléum de la chambre hors service, présentant de multiples déchirures et décollements, du papier peint de la chambre hors service, déchiré au niveau de deux cloisons, des traces de moisissures dans la chambre et du plafond fissuré sur toute sa longueur ;

Que c'est toutefois à tort que le premier juge a retenu que les factures et devis produits par les demandeurs justifiaient un coût de travaux de reprise s'élevant à 7 031,05 € alors que certains des travaux devisés ou facturés, tels que les travaux de modification de tuyauterie, ne correspondaient pas à la reprise de dégradations imputables à Monsieur M. ;

Que, par ailleurs, les factures établies par les magasins Bricoman et Brico Dépôt au nom de M. C. ne permettent pas, à elles seules, de démontrer que les matériaux achetés ont été utilisés pour la réparation des dégradations imputables au locataire dans l'appartement litigieux ;

Que seuls peuvent être mis à la charge de Monsieur M. les travaux de réfection du plafond de l'entrée et de la salle de bains devisés par la société Dom Up Baffy pour 721,18 €, le devis établi pour 3 564,60 € n'étant pas détaillé pour la totalité des travaux ;

Attendu que le bailleur ne conteste pas que le locataire a trop versé une somme de 237,62 € au titre des charges locatives ;

Que, comme l'a retenu le premier juge, le coût de l'entretien annuel de la chaudière est à la charge du locataire et Monsieur M. est redevable à ce titre d'une somme de 193,70 € ;

Qu'après déduction du trop versé de charges et du dépôt de garantie de 400 €, Monsieur M. reste ainsi redevable de la somme de 321,18 € au titre des réparations locatives envers la SA P. subrogée dans les droits du bailleur ;

Que Monsieur C. est en revanche redevable envers son ancien locataire de la somme de 43,92 € au titre du trop versé de charges ;

Qu'infirmité le jugement entrepris en toutes ses dispositions, Monsieur M. et Madame G. -F. sa caution seront condamnés solidairement à verser à la SA P. la somme de 321,18 € et l'intimé sera condamné à rembourser à Monsieur M. la somme de 43,92 € ;

- Sur les demandes indemnitaires des appelants

Attendu que, pour la première fois en cause d'appel, Monsieur M. et Madame G. -F. font grief au bailleur de n'avoir pas annexé au contrat de bail les diagnostics obligatoires et d'avoir ainsi manqué à ses obligations contractuelles ;

Qu'ils considèrent que Monsieur C. a ainsi engagé sa responsabilité envers son locataire, ce qui justifie l'allocation de dommages-intérêts et une réduction du montant du loyer de 30 % pendant toute la durée de la location ;

Mais attendu que ces demandes nouvelles qui ne sont ni le complément ni l'accessoire des demandes présentées par le locataire devant le Tribunal d'instance seront déclarées irrecevables en application des dispositions de l'article 564 du code de procédure civile ;

- Sur les demandes accessoires

Attendu que Monsieur C. qui succombe supportera la charge des dépens de première instance et d'appel ;

Qu'en revanche, il n'est pas inéquitable de laisser à chacune des parties la charge de ses frais de procédure non compris dans les dépens ;

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Déclare Monsieur G. M. et Madame M. G. -F. recevables et partiellement fondés en leur appel principal,

Infirme en toutes ses dispositions le jugement rendu le 1^{er} avril 2016 par le tribunal d'instance de Dijon,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Condamne solidairement Monsieur G M et Madame M: G
F à payer à la SA P subrogée dans les droits de Monsieur C: la somme de
321,18 € au titre des réparations locatives,

Condamne Monsieur S C : à payer à Monsieur G M: la somme
de 43,92 € au titre du trop versé de charges locatives,

Déclare irrecevables les demandes de dommages-intérêts et de réduction de loyer formées
pour la première fois en cause d'appel par Monsieur M ,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Monsieur C aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Le Greffier,

Le Président,