

COUR D'APPEL D'ALX EN PROVENCE
11e Chambre A

ARRÊT AU FOND
DU 06 MAI 2011

N° 2011/ 213

55575-4

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal d'Instance de MARSEILLE en date du 10 Décembre 2005
enregistré(c) au répertoire général sous le n° 09/1866.

Rôle N° 10/00325

APPELANTE

SA
A.N.F.IMMOBILIER

SA A.N.F. IMMOBILIER dont le siège social est à PARIS 8ème, 32 Rue de
Monceau et faisant élection de domicile en son établissement de MARSEILLE,
prise en la personne de son représentant légal en exercice venant aux droits de :

C/

Michèle BOITHIASA

- La Société EURAZO
- La Société RUE IMPERIALE SA
- la SOCIETE IMMOBILIERE MARSEILLAISE, demeurant 26 rue de la
République - 13001 MARSEILLE
représentée par la SCP COHEN - GUEDJ, avoués à la Cour,
Assistée de Me Laure TRAPE, avocat au barreau de MARSEILLE

INTIMEE

Madame Michèle BOITHIAS, demeurant 23 Rue Chevalier Roze - 4ème étage
- 13002 MARSEILLE
représentée par la SCP TOLLINCHI VIGNERON TOLLINCHI, avoués à la
Cour,
Assistée de Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE

Grosse délivrée
le :
à :

SCP COHEN
SCP TOLLINCHI

*_*_*_*_*

11ème A - 2011/ 213

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 785,786 et 910 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 10 Mars 2011, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Cécile THIBAUT, Conseiller, qui a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur Daniel ISOUARD, Président
Madame Danielle VEYRE, Conseiller
Madame Cécile THIBAUT, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame Mireille LESFRITH.
Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 06 Mai 2011.

ARRÊT

Contradictoire,
Prononcé par mise à disposition au greffe le 06 Mai 2011

Signé par Monsieur Daniel ISOUARD, Président et Madame Mireille LESFRITH, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Michèle BOITHIAS est locataire depuis le 13 juillet 1988 d'un appartement type T2 d'une superficie de 30 m² situé au 4^{ème} étage, 23, rue Chevalier Roze à MARSILLIEX (2^{ème} arrondissement). A la date du 23 juin 2009 le montant du loyer était de 192,17 €.

Sur la demande de fixation d'un nouveau loyer

Une offre de renouvellement du bail avec proposition de nouveau loyer était adressée à la locataire par lettre recommandée avec accusé de réception du 22 octobre 2008, le montant du loyer renouvelé étant fixé à 4 640 € par an soit 390 € par mois.

La commission départementale de conciliation des baux de Rhône a été régulièrement saisie et a donné un avis le 23 avril 2009 selon lequel la contre proposition faite par la locataire d'un loyer mensuel de 273 € dans 6 ans est très raisonnable eu égard à l'état du logement. La société bailleuse a refusé cette proposition estimant ne pouvoir négocier en dessous d'un loyer d'objectif de 360 € dans 6 ans.

L'article 17 c) de la loi du 6 juillet 1989 dispose que "lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous évalué, dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins 6 mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la même loi, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables."

L'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 ajoute que "pour l'application de l'article 17, les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique; les références notifiées par le bailleur doivent comporter au moins pour deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis 3 ans".

Il est établi que l'appartement loué par Michèle BOITHIAS, situé au 4^{ème} étage de l'immeuble qui n'est pas équipé d'un ascenseur, est un appartement de 2 pièces d'environ 40m², à l'intérieur duquel les WC ne sont pas indépendants, qui n'est pas équipé d'un système de chauffage, dont l'installation électrique est ancienne et non conforme aux normes actuelles.

Les baux de référence produits par la société ANF concernent tous comme la société bailleuse le reconnaît elle-même des appartements faisant partie de son parc locatif et qui ont été rénovés (installation de salles d'eau et de WC indépendants, chauffage). Les références seront analysées comme suit:

> bail d'un appartement du 3^{ème} étage de l'immeuble situé 5 rue Chevalier Roze pour une superficie de 33,80 m², appartement de 2 pièces avec une mansarde loué à Mes RICO et CORREAS. Le loyer mensuel de 119,41€ en 1998 a été augmenté à 507 € en 2008,

> bail d'un appartement du 2^{ème} étage de l'immeuble situé 5 rue Chevalier Roze pour une superficie de 46,45 m², appartement de 2 pièces avec une mansarde loué à Mme DUBOIS. Le loyer mensuel initialement de 209,64 € en 1984, a été augmenté en juillet 2008 à 507,40 €,

> bail d'un appartement du 5^{ème} étage de l'immeuble situé 23 rue Chevalier Roze pour une superficie de 26,80 m², appartement d'une pièce loué à Mme GALIBERT. Le loyer initial de 259 € en 2001 a été augmenté à 348,40 €,

> bail d'un appartement du 2^{ème} étage de l'immeuble situé 23 rue Chevalier Roze pour une superficie de 29,44 m², appartement d'une pièce, plus une petite pièce de 9 m² loué à Mme HILAIRE. Le loyer de 304 € en 1999 a été augmenté à 375,87 € en 2008,

• bail d'un appartement du 3^{ème} étage de l'immeuble situé 23 rue Chevalier Roze pour une superficie de 24 m², appartement de 1 pièce loué à Mme SADOUBI. Le loyer de 386,33 € en 2005 a été augmenté à 404,26 € en 2009.

• bail d'un appartement du 3^{ème} étage de l'immeuble situé 14 rue de la Mare pour une superficie de 40,6 m², appartement de 2 pièces loué à Mme KRISEK. Le loyer est de 557 € depuis 2008.

Le contrôle des descriptions de tous ces appartements donnés comme références qu'ils ont été renoués entièrement, qu'a été installé un WC séparément de la salle d'eau, et que chaque appartement dispose d'un chauffage alors que l'appartement loué à Michèle BOITHIAS n'a pas été renoué, que le WC n'est pas séparé de la salle de bains et qu'aucun chauffage n'a été installé. Le seul fait qu'un interphone ait été installé en 2007, interphone qui selon Michèle BOITHIAS n'a pas fonctionné jusqu'en décembre 2008 ne peut caractériser des travaux de remise en état justifiant d'une augmentation très sensible de loyer.

Pour sa part Michèle BOITHIAS produit une analyse de l'ADIL pour des logements situés à Marseille selon laquelle le loyer d'un appartement T2 est en moyenne au m² de 10,9 €, et non pas 13€ comme le loyer demandé.

C'est à juste titre que le premier juge a estimé que le bailleur ne rapportait pas la preuve du caractère manifestement sous évalué du loyer et l'a débouté de sa demande d'augmentation du loyer, la décision frappée d'appel sera confirmée sur ce point.

Sur la demande de préjudice de jouissance faite par Michèle BOITHIAS

Michèle BOITHIAS expose que durant plusieus mois, entre 2007 et le mois de décembre 2008 l'interphone installé par le bailleur n'a pas fonctionné ce qui l'aurait contraint à descendre ouvrir la porte aux propriétaires qui la visitaient, avant de remonter les 4 étages.

Elle ne rapporte aucune preuve de cet état de fait, les témoignages produits aux débats faisant état de la vétusté des lieux loués sans mentionner le non-fonctionnement d'un interphone. Elle sera déboutée de sa demande sur ce point et la décision frappée d'appel confirmée.

Sur les demandes annexes

Il n'est pas inéquitable que chaque partie conserve la charge des frais irrépétibles engagés pour la présente procédure.
La société ANF qui succombe supportera la charge des dépens.

PAR CES MOTS

CONFIRME le jugement du tribunal d'instance de Marseille en date du 14 décembre 2009 en toutes ses dispositions,

DIT n'y avoir lieu au versement d'indemnités en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

CONDAMNE la société ANF aux dépens et dit qu'ils seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 609 du code de procédure civile.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT