

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
1^{re} Chambre A

ARRÊT AU FOND
DU 08 AVRIL 2011

N° 2011/ 162

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal d'Instance de MARSEILLE en date du 12 Mars 2009 enregistré au répertoire général sous le n° 07-4043.

Rôle N° 09/08659

APPELANTE

SNC MARSEILLE
REPUBLIQUE

SNC MARSEILLE REPUBLIQUE, prise en la personne de son représentant légal en exercice y domicilié prise en son agence à MARSEILLE (13) 97 rue de la République, demeurant 18/20 rue Daunou - 75002 PARIS

C/

représentée par la SCP SIDER, avoués à la Cour,
Assistée de Me Juliette HINI, avocat au barreau de MARSEILLE

Karim KADI
Samir KADI
Farid KADI
Yacine KADI
Hacène KADI
Afir KADI
Abdelrami KADI
Karima KADI
Baya HAMLAOUI
veuve KADI

INTIMES

Madame Baya HAMLAOUI veuve KADI
née le 15 Décembre 1948 à BOUIRA, demeurant 23 Boulevard des Dames - 13002 MARSEILLE
représentée par la SCP MAYNARD - SIMONI, avoués à la Cour,
Assistée de Me Danielle FERRAN-LECOQ, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Karim KADI
né le 16 Juin 1968, demeurant 23 Bd des Dames - 13002 MARSEILLE
représenté par la SCP MAYNARD - SIMONI, avoués à la Cour,
Assisté de Me Danielle FERRAN-LECOQ, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Samir KADI
né le 19 Septembre 1974, demeurant 23 Bd des Dames - 13002 MARSEILLE
représenté par la SCP MAYNARD - SIMONI, avoués à la Cour,
Assisté de Me Danielle FERRAN-LECOQ, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Farid KADI
né le 22 Janvier 1978, demeurant 23 Bd des Dames - 13002 MARSEILLE
représenté par la SCP MAYNARD - SIMONI, avoués à la Cour,
Assisté de Me Danielle FERRAN-LECOQ, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Yacine KADI
né le 28 Mars 1981, demeurant 23 Bd des Dames - 13002 MARSEILLE
représenté par la SCP MAYNARD - SIMONI, avoués à la Cour,
Assisté de Me Danielle FERRAN-LECOQ, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Hacène KADI
né le 22 Mars 1986, demeurant 23 Bd des Dames - 13002 MARSEILLE
représenté par la SCP MAYNARD - SIMONI, avoués à la Cour,
Assisté de Me Danielle FERRAN-LECOQ, avocat au barreau de MARSEILLE

Grosse délivrée
le :
à :

SCP SIDER
SCP MAYNARD

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le **23 Février 2011** en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, Monsieur Daniel ISOUARD, Président, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

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

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Sylvie AUDOUBERT.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 08 Avril 2011.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 08 Avril 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.

EXPOSÉ DU LITIGE :

11ème A - 2011/162

Par bail du 19 avril 1991, Monsieur et Madame Kadi ont pris en location un appartement situé à Marseille au 4^{ème} étage d'un immeuble sans ascenseur au 112, boulevard des Dames d'une superficie de 190 mètres carrés outre une mansarde au 7^{ème} étage pour une durée de six ans appartenant à la société Cofinda aux droits de laquelle est venue la société Marseille République. Ils occupaient les lieux depuis 1979.

Par arrêté du 25 mai 2007, le maire de Marseille a interdit toute occupation de cet appartement en raison du péril qu'il présentait jusqu'à la réalisation des travaux prescrits et a mis à la charge de la société Marseille République les frais d'hébergement de la famille Kadi. La famille Kadi a été relogée dans deux appartements appartenant à la société Marseille République situés Marseille, 23, boulevard des Dames.

Madame Baya Kadi (son mari étant décédé le 1^{er} juin 2006) a assigné la société Marseille République devant le tribunal d'instance de Marseille en réparation de divers préjudices et relogement. Ses enfants habitant avec elle sont intervenus à l'instance.

Par jugement du 12 mars 2009, le tribunal d'instance de Marseille a dit que le bail liant Madame Kadi à la société Marseille République était suspendu par l'arrêté de péril du 25 mai 2007 et a rejeté toutes les autres demandes des parties.

Le 11 mai 2009 la société Marseille République a interjeté appel de cette décision dont elle sollicite la réformation avec condamnation des consorts Kadi à lui payer la somme de 3 000 euros de dommages-intérêts pour procédure abusive outre celle de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Elle allègue que le bail s'est trouvé résilié de plein droit le 25 mai 2007 invoquant pour cela le mandat reçu de Monsieur et Madame Kadi de rechercher un nouveau logement, du permis de démolir l'immeuble du 18 décembre 2005, du permis de construire du 19 décembre 2005 portant sur un immeuble à usage de bureau et de l'arrêté de péril du 25 mai 2007 lequel s'analyse en un cas fortuit de la perte de la chose louée avec comme conséquence la résiliation du bail.

Elle prétend que depuis le 25 mai 2007, les parties se trouvent liées par un bail verbal concernant les deux appartements du 23, boulevard des Dames et elle réclame la condamnation des consorts Kadi à régulariser un bail pour ces locaux sous astreinte de 200 euros par jour de retard et à lui payer la somme de 19 371,75 euros, montant du loyer et du solde des charges pour les deux appartements pour la période de novembre 2007 à juillet 2009.

Les consorts Kadi concluent à la confirmation du jugement attaqué en ce qu'il a retenu la suspension du bail par l'arrêté de péril du 25 mai 2007 et leur relogement aux frais de la société Marseille République. Ils nient le prétendu cas fortuit argué par leur bailleur.

Ils demandent sa réformation pour le surplus et la condamnation de la société Marseille République à payer :

- à Madame Kadi 50 000 euros pour non-respect de son obligation d'entretien et de délivrance de l'appartement du 112, boulevard des Dames,
- aux consorts Kadi 1 000 euros pour le préjudice moral résultant de l'évacuation forcée de leur logement,

- à Monsieur Farid Kadi 10 000 euros pour le dommage à son fauteuil électrique,
- aux consorts Kadi la somme de 50 000 euros pour le trouble de jouissance dans le cadre du relogement au 23, boulevard des Dames,
- aux consorts Kadi la somme de 50 000 euros pour non-respect de son obligation de relogement dans l'immeuble, 112, boulevard des Dames.

Ils réclament également la condamnation de la société Marseille République à les reloger sous astreinte de 500 euros par jour de retard dans un appartement équivalent répondant à leurs besoins, notamment accessible à une personne handicapée et à leur payer la somme de 3 000 euros par application de l'article 700 du Code de procédure civile.

* *
* * *
* *

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur le bail du 19 avril 1991 :

Par arrêté municipal du 25 mai 2007, l'appartement loué à la famille Kadi a été immédiatement interdit à toute occupation jusqu'à sa réhabilitation complète et l'hébergement du locataire a été mis à la charge et aux frais du propriétaire.

L'article L. 521-1 du Code de la construction et de l'habitation écarte la résiliation de plein droit d'un bail en raison d'un arrêté de péril ne permettant plus l'habitation du local et impose au bailleur d'assurer le relogement de son locataire.

Pour prétendre que l'arrêté municipal a mis fin au bail, la société Marseille République se prévaut de ce cas fortuit qui correspond à la destruction totale de l'immeuble en raison du coût des travaux nécessaires à sa réhabilitation, joint au mandat de recherche d'un nouveau logement donné par les époux Kadi, au permis de démolir l'immeuble et au permis de construire un autre immeuble à usage de bureaux.

Le permis de démolir et celui de construire s'inscrivent dans une opération immobilière et n'exercent aucune incidence sur la validité du bail qui ne peut être rompu qu'après un congé donné dans les conditions que permet la loi.

La convention appelée "contrat d'aide à la recherche d'un logement" conclue le 29 mars 2005 entre la société Marseille République et les époux Kadi par laquelle ceux-ci manifestent leur désir de résilier leur bail et confient à celle-là une mission d'assistance pour rechercher un nouveau logement répondant à leurs capacités financières et situé dans un périmètre géographique compatible avec leur activité professionnelle, s'insère également dans cette opération immobilière. En effet elle ne s'explique que par la soumission imposée par la puissance publique de l'opération immobilière au relogement par le bailleur des occupants de l'immeuble

Certes la société Marseille République a proposé une dizaine de logements à la famille Kadi qui les a refusés. Mais aucune obligation d'accepter ces offres ne pesait sur elle et son rejet ne saurait avoir une incidence sur le bail.

L'article 1722 du Code civil énonce : *“Si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit”* et l'article 18741 du même code prévoit que *“le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée...”*

La perte totale de la chose louée s'entend par sa destruction complète ou la nécessité pour conserver son habitabilité d'engager des dépenses excessives par rapport à la valeur de l'immeuble.

Si la société Marseille République invoque ce cas, force est de constater qu'elle ne l'établit pas. En effet elle ne verse aucun document permettant d'apprécier la valeur de l'immeuble et le coût des travaux nécessaires pour remédier aux désordres qui ont été la cause de l'arrêté de péril. Cela s'explique par sa volonté de ne pas conserver l'immeuble comme local d'habitation mais de le transformer en un immeuble à usage de bureaux.

Ainsi l'arrêté de péril du 25 mai 2007 n'a pas entraîné la résiliation du bail et à défaut de congé le bail du 19 avril 1991 continue à lier les parties.

En cas d'un tel arrêté et impossibilité d'occuper l'immeuble, le loyer cesse d'être dû et le propriétaire est tenu d'assurer le relogement et l'hébergement des occupants.

Cette suspension des loyers cesse en principe lorsque les effets de l'arrêté de péril prennent fin et que le logement est de nouveau habitable.

En l'espèce l'arrêté de péril du 25 mai 2007 a fait l'objet d'une main-levée le 10 février 2010.

Les consorts Kadi ne réclament pas leur réintégration dans les lieux.

Cette position ne procède pas d'un choix personnel mais de la certitude que la société Marseille République ne se soumettrait pas à une telle disposition. En effet la volonté de celle-ci n'est pas la réhabilitation des logements de l'immeuble mais leur transformation en bureaux ; d'ailleurs elle indique dans ses écritures l'impossibilité où elle se trouverait de satisfaire une telle demande en raison du permis de construire qu'elle a obtenu.

Mais, cette impossibilité ne provient que de l'opération immobilière décidée par elle et ne saurait constituer un cas fortuit ou une force majeure. Elle n'enlève pas à l'absence de réintégration son caractère fautif.

Ainsi la société Marseille République doit réparer le préjudice subi par les consorts Kadi pour le défaut de respect de son obligation de relogement dans l'immeuble du 112, boulevard des Dames, dommage qu'il convient d'évaluer à la somme de 10 000 euros.

La société Marseille République n'ayant pas relogé la famille Kadi, comme il sera plus amplement exposé ci-après, elle doit être condamnée à le faire, une telle obligation résultant des articles L. 521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Les offres de relogement faites jusqu'à ce jour par la société Marseille République y compris celle du 18 octobre 2007 concernant un appartement situé au quartier de la Belle de Mai, résidence la Salamandre, ont été formées dans le cadre du contrat d'aide à la recherche d'un logement du 29 mars 2005 et ne sauraient s'analyser en la satisfaction de cette obligation de relogement.

L'offre de logement doit correspondre aux besoins et possibilités des locataires. Ces besoins s'apprécient notamment au vu des caractéristiques de l'ancien logement ; or en l'espèce l'appartement du 112, boulevard des Dames, dépourvu d'ascenseur, n'était pas adapté à l'habitation d'une personne handicapée comme l'est Monsieur Farid Kadi ; même s'il est souhaitable que l'offre porte sur un logement normalement accessible à une personne qui doit se déplacer en fauteuil roulant, cela ne saurait constituer une obligation pour la société Marseille République.

Il n'apparaît pas nécessaire d'assortir cette obligation de relogement d'une astreinte.

Sur la nature de l'occupation des appartements du 23, boulevard des Dames :

Après l'arrêté de péril du 25 mai 2007, la société Marseille République a relogé les consorts Kadi dans deux appartements de type III d'environ 78 mètres carrés chacun situés aux 3^{ème} et 4^{ème} étages d'un immeuble du 23, boulevard des Dames.

Vainement la société Marseille République soutient-elle que cette mise à disposition constitue un bail.

En effet, elle s'est opérée dans le cadre de son obligation d'assurer un hébergement après l'interdiction d'habiter résultant de l'arrêté de péril du 25 mai 2007. Jamais les consorts Kadi ne l'ont considérée comme une location et ainsi il manque l'accord des volontés des parties pour conclure au bail.

Cet hébergement doit se prolonger, compte tenu du manquement de la société Marseille République dans son obligation de réintégrer les consorts Kadi dans les lieux loués, jusqu'à ce qu'elle leur ait offert un nouveau logement.

Ainsi la société Marseille République doit être déboutée de sa demande en reconnaissance de bail, de celle en conclusion d'un bail écrit et de celle subséquente en paiement des loyers.

Sur la demande en dommages-intérêts relative aux troubles de jouissance de l'appartement du 118, boulevard des Dames :

Les consorts Kadi se plaignent d'un manquement de la société Marseille République à son obligation d'entretien et de délivrance de l'appartement du 118, boulevard des Dames et réclament de ce chef la somme de 50 000 euros de dommages-intérêts.

L'arrêté de péril a été prononcé en raison des risques d'effondrement du plafond ainsi que du plancher de l'appartement comme le montre le rapport de l'architecte Carta commis par le tribunal administratif de Marseille. Selon cet expert, ces désordres ne sont pas consécutifs aux travaux entrepris dans l'immeuble ; ils apparaissent dus à sa vétusté.

Durant toute la location les consorts Kadi n'ont jamais formé de réclamation auprès de leur bailleur alors qu'ils résidaient dans les lieux depuis 1979. Au contraire, l'attestation établie par Monsieur Kacel qui leur rendait visite montre l'absence de désordres apparents avant le début des travaux dans les semaines précédant l'arrêté de péril.

Dès lors les consorts Kadi n'établissent pas la faute qu'aurait commise leur bailleur en n'entreprenant pas des travaux avant la survenance du sinistre.

Cependant, il ressort des attestations produites par eux que les travaux de réhabilitation de l'immeuble, même s'ils ne sont pas la cause des désordres ayant donné lieu à l'arrêté de péril, ont créé une gêne importante à la jouissance paisible des lieux entraînant de la poussière, des fissurations et des infiltrations.

En entreprenant des travaux de restructuration de l'immeuble, avant d'avoir obtenu la résiliation du bail des consorts Kadi sans s'assurer qu'ils ne leur causeraient pas un trouble de jouissance, la société Marseille République a manqué à ses obligations de bailleur.

Il convient d'évaluer ce préjudice, compte tenu de sa durée de quelques semaines, de son importance et au vu du montant du loyer (2 729,45 € par trimestre) à la somme de 500 euros.

En absence de faute de la société Marseille République dans la survenance des désordres cause du défaut d'habitabilité de l'appartement, les consorts Kadi doivent être déboutés de leur demande au titre du préjudice moral résultant de la nécessité d'évacuer l'immeuble.

Sur la demande en dommages-intérêts fondée sur le relogement au 23, boulevard des Dames :

L'article L. 521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation oblige le propriétaire a assuré jusqu'à ce que les effets de l'arrêté de péril cessent, un hébergement décent correspondant aux besoins de ses locataires.

Les procès-verbaux d'huissier produits par les parties, montrent que les deux appartements du 23, boulevard des Dames se situent dans un immeuble d'un bel aspect extérieur mais dont l'intérieur est fortement dégradé, la plupart des appartements étant condamnés par des tôles boulonnées, à l'évidence en vue de sa réhabilitation future.

Les deux appartements mis à la disposition des consorts Kadi ne correspondent pas aux normes habituelles d'habitabilité notamment en ce qui concerne l'installation électrique avec de nombreuses prises électriques hors d'usage, des fils dénudés, des câbles courant le sol. Ces deux appartements sont très vétustes avec des traces d'humidité et de moisissures sur les murs; la toiture de l'immeuble n'est pas étanche ce qui a nécessité l'installation d'une bassine pour recueillir les eaux de pluie.

Cet immeuble ne correspond pas à un hébergement décent.

Il doit être accordé de ce chef aux consorts Kadi la somme de 3 000 euros de dommages-intérêts.

Sur la demande d'indemnisation du fauteuil électrique de Monsieur Farid Kadi :

Monsieur Farid Kadi reproche à la société Marseille République le dommage subi par son fauteuil électrique provoqué par la chute de gravats.

Mais il n'est produit aucun document établissant la dégradation de ce fauteuil électrique et sa cause.

Cette demande doit être rejetée.

Sur les demandes accessoires :

Succombant à la procédure, la société Marseille République doit être déboutée de ses demandes en dommages-intérêts et au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Il convient d'allouer aux consorts Kadi la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

* *
* * *
* *

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ;

Vu le jugement du 12 mars 2009 du tribunal d'instance de Marseille ;

Statuant à nouveau :

Dit que l'arrêté de péril du maire de Marseille du 25 mai 2007 n'a pas mis fin au bail du 19 avril 1991 ;

Condamne la société Marseille République à payer aux consorts Kadi la somme de 10 000 euros de dommages-intérêts pour défaut de relogement dans l'appartement situé 112, boulevard des Dames ;

Condamne la société Marseille République à reloger les consorts Kadi dans un appartement correspondant à leurs besoins et possibilités ;

Dit que l'hébergement des consorts Kadi dans les appartements du 23, boulevard des Dames ne constitue pas un bail et rejette la demande en paiement des loyers ;

Condamne la société Marseille République à payer à Madame Baya Kadi la somme de 500 euros pour défaut de jouissance paisible de l'appartement 112, boulevard des Dames ;

Condamne la société Marseille République à payer aux consorts Kadi la somme de 3 000 euros pour défaut d'hébergement dans un logement décent au 23, boulevard des Dames ;

Déboute Monsieur Farid Kadi de sa demande relative à son fauteuil électrique ;

Déboute la société Marseille République de ses demandes en dommages-intérêts et au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamne la société Marseille République à payer aux consorts Kadi la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamne la société Marseille République aux dépens et autorise la SCP MAYNARD - SIMONI, avoués associés, à recouvrer directement ceux d'appel dont elle aurait fait l'avance sans avoir reçu provision.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Monsieur Afir KADI

né le 23 Mars 1988 , demeurant 23 Bd des Dames - 13002 MARSEILLE
représenté par la SCP MAYNARD - SIMONI, avoués à la Cour,
Assisté de Me Danielle FERRAN-LECOQ, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Abdelrami KADI

né le 02 Février 1990, demeurant 23 Bd des Dames - 13002 MARSEILLE
représenté par la SCP MAYNARD - SIMONI, avoués à la Cour,
Assisté de Me Danielle FERRAN-LECOQ, avocat au barreau de MARSEILLE

Mademoiselle Karima KADI, née le 27 juillet 1971 demeurant 22 rue de la
Grande Armée - 13001 MARSEILLE

représentée par la SCP MAYNARD - SIMONI, avoués à la Cour,
Assistée de Me Danielle FERRAN-LECOQ, avocat au barreau de MARSEILLE

*_*_*_*_*