

COPIE EXECUTOIRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

5ème Chambre

**COUR D'APPEL DE RENNES**  
**ARRÊT DU 14 MAI 2014**

ARRÊT N° 195

R.G : 12/08601

**COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :**

Madame Marie-Gabrielle LAURENT, Président,  
Madame Marie-Françoise D'ARDAILHON MIRAMON, Conseiller,  
Madame Aline DELIERE, Conseiller,

M. Jean-Luc GALONNIER

**GREFFIER :**

C/

Catherine VILLENEUVE, lors des débats et lors du prononcé

M. Carlo MONARCA

**DÉBATS :**

A l'audience publique du 12 Mars 2014

**ARRÊT :**

Contradictoire, prononcé par Madame Aline DELIERE, Conseiller, à l'audience publique du 14 Mai 2014, date indiquée à l'issue des débats

Infirmes partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déferée

\*\*\*\*

**APPELANT :**

**Monsieur Jean-Luc GALONNIER**  
né le 01 Mars 1959 à L'ISLE SUR SORGUE (84)  
10, chemin des Capucins  
22200 PABU

Copie exécutoire délivrée

le : 27.5.14

à : Me MORIN BONNIN

Me LEFRAIS

Représenté par Me Stéphanie MORIN-BONNIN, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de RENNES

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 12/08601 du 11/01/2013 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de RENNES)

**INTIMÉ :**

**Monsieur Carlo MONARCA**  
né le 05 Décembre 1959 à PAIMPOL  
13 Le Lannou  
22970 PLOUMAGOAR

Représenté par Me Jean-Marc LEFRAIS de la SELARL L R D L, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de SAINT-BRIEUC

\*\*\*\*\*

**FAITS ET PROCEDURE**

Le 1er juillet 2006 Carlo MONARCA a donné en location à Jean-Luc GALONNIER un logement comprenant une pièce en rez-de-chaussée et une pièce à l'étage, situé n°5 bis, rue de l'Abbaye Sainte Croix, à GUINGAMP moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 300,00 euros.

Le 28 février 2010 l'appartement a été inondé à la suite d'inondations dans la ville.

Le 28 septembre 2010 Carlo MONARCA a fait délivrer à Jean-Luc GALONNIER un commandement de payer la somme de 407,76 euros au titre d'une dette de loyer arrêtée au 25 septembre 2010.

Le 9 novembre 2010 Jean-Luc GALONNIER a saisi le juge des référés du tribunal de grande instance de GUINGAMP qui par ordonnance du 23 mars 2011 a :

- dit n'y avoir lieu à référé pour la demande de Jean-Luc GALONNIER de condamner Carlo MONARCA à effectuer des travaux de finition à l'étage du logement,
- ordonné une expertise confiée à Joël GALLAIS afin qu'il décrive les désordres provoqués par l'inondation, dise si le logement est insalubre et chiffre le coût de la remise en état,
- sursis à statuer sur la demande de suspension du paiement du loyer.

L'expert a déposé son rapport le 5 juillet 2011.

Le 8 juillet 2011 Carlo MONARCA a assigné Jean-Luc GALONNIER devant le tribunal d'instance de GUINGAMP en constatation de la résiliation du bail par effet de la clause résolutoire et en paiement de la dette de loyer.

Par jugement du 12 décembre 2011 le tribunal d'instance a sursis à statuer sur les demandes jusqu'à l'issue de la procédure de référé.

Par ordonnance de référé du 1er mars 2012 le tribunal d'instance a :

- condamné Carlo MONARCA à réaliser les travaux de réfection des peintures et de rebouchage des murs au rez-de-chaussée, d'installation d'une VMC et de pose d'un convecteur électrique dans le délai de 3 mois à compter de la signification de la décision,
- l'a condamné à faire des travaux de réfection du réseau des eaux de pluie dans la cour de l'immeuble dans le délai de 6 mois à compter de la signification de la décision,
- l'a condamné à mandater une entreprise pour vérifier la conformité de l'installation électrique et d'en justifier auprès du locataire dans le délai de 3 mois,
- débouté Jean-Luc GALONNIER de ses demandes de réduction des loyers et de dommages et intérêts,
- s'est déclaré incompetent pour statuer sur les demandes de Carlo MONARCA de dommages et intérêts, de publication de la décision dans la presse et de retrait des articles de presse collés par Jean-Luc GALONNIER sur ses fenêtres.

Par jugement du 8 novembre 2012 le tribunal d'instance a :

- constaté que la résiliation du bail est acquise au 28 novembre 2010,



- pris acte de l'engagement de Jean-Luc GALONNIER de quitter les lieux le 15 novembre 2012,
- ordonné, à défaut, son expulsion,
- condamné Jean-Luc GALONNIER à payer à Carlo MONARCA la somme de 8 194,38 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation impayés pour la période du 1er décembre 2009 au 30 juin 2012,
- condamné Jean-Luc GALONNIER à payer à Carlo MONARCA une indemnité d'occupation mensuelle de 300,00 euros à compter du 1er juillet 2012,
- condamné Jean-Luc GALONNIER à payer à Carlo MONARCA la somme de 1,00 euro de dommages et intérêts,
- ordonné l'exécution provisoire limitée à la résiliation du bail et à l'expulsion,
- débouté Jean-Luc GALONNIER de ses demandes de dommages et intérêts et de ses demandes complémentaires,
- rejeté les demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné Jean-Luc GALONNIER aux dépens.

Jean-Luc GALONNIER a fait appel le 20 décembre 2012.

Il expose ses moyens et ses demandes dans ses dernières conclusions notifiées le 9 avril 2013 auxquelles il est renvoyé en application de l'article 455 alinéa 1 du code de procédure civile.

Il demande à la cour d'infirmier le jugement et de :

- constater la résiliation du bail aux torts exclusifs du bailleur,
- rejeter la demande de concours de la force publique pour son expulsion,
- condamner Carlo MONARCA à prendre en charge le montant de l'APL,
- ordonner la compensation avec la dette de loyer,
- fixer à 55,72 euros par mois le montant du loyer mensuel puis de l'indemnité d'occupation à compter du 1er mai 2010,
- condamner Carlo MONARCA à lui payer les sommes de 3 000,00 euros à titre de préjudice de jouissance, 1 459,56 euros en remboursement des matériaux payés par lui et 2 000,00 euros à titre de préjudice moral.

Il réclame la somme de 1 500,00 euros au titre de l'article 37 de la loi sur l'aide juridique.

Carlo MONARCA expose ses moyens et ses demandes dans ses dernières conclusions notifiées le 20 février 2014 auxquelles il est renvoyé en application de l'article 455 alinéa 1 du code de procédure civile.

Il demande à la cour de confirmer le jugement.

Il réclame la somme de 1 500,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.



## MOTIFS DE L'ARRET

### 1) Sur la résiliation du bail

Jean-Luc GALONNIER demande à la cour dans le dispositif de ses conclusions de constater la résiliation du bail aux torts exclusifs du bailleur sans préciser les motifs de sa demande. Il ne démontre pas que le bailleur a gravement manqué à ses obligations et sa demande, qui n'est pas fondée, sera rejetée.

Il ne justifie pas avoir payé dans le délai de deux mois qui lui était imparti la somme réclamée dans le commandement de payer notifié le 28 septembre 2010.

Le jugement sera confirmé pour avoir constaté que par l'effet de la clause résolutoire le bail est résilié depuis le 28 novembre 2010, pour avoir ordonné l'expulsion de Jean-Luc GALONNIER qui n'a pas quitté les lieux malgré son engagement de les quitter au plus tard le 15 novembre 2012, pour avoir fixé le montant de l'indemnité d'occupation à 300,00 euros par mois, montant équivalent au loyer et pour avoir accordé au bailleur le concours de la force publique.

### 2) Sur la dette de loyer et au titre de l'indemnité d'occupation

Carlo MONARCA réclame le paiement des loyers à compter du mois de décembre 2009. Dans ses conclusions, il limite sa demande à 28 mois de loyer jusqu'au 1er juin 2012, soit 8 400,00 euros (300,00 x 28).

Depuis le 1er décembre 2009 Jean-Luc GALONNIER a payé la somme de 150,00 euros en mars 2010 et Carlo MONARCA ne conteste pas qu'il a payé celle de 55,72 euros en octobre 2010, retenue par le tribunal. Jean-Luc GALONNIER ne justifie pas avoir fait d'autres paiements.

Carlo MONARCA demande la confirmation du jugement sur le montant de la condamnation, soit 8 194,28 euros au titre des loyers et de l'indemnité d'occupation jusqu'au 30 juin 2012.

La CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES (CAF) lui a versé directement la somme de 2 430,50 euros au titre de l'aide au logement pour les mois de décembre 2009 à septembre 2010 mais elle lui en a réclamé la restitution dès qu'elle a reçu la copie du commandement de payer du 28 septembre 2010.

Jean-Luc GALONNIER invoque la faute de Carlo MONARCA qui n'a pas, alors qu'il en avait l'obligation au plus tard après trois échéances impayées, déclaré que le loyer n'était plus payé.

Si Carlo MONARCA avait déclaré les impayés à la CAF il aurait conservé un montant équivalent à 3 mois d'aide au logement, soit en l'espèce 730,50 euros (3 x 243,50 euros).



Il y a lieu d'imputer ce montant, perdu par la faute du bailleur, sur la dette de loyer, qui est ainsi ramenée à la somme de 7 463,78 euros.

Mais il n'est pas établi qu'au delà de ces trois échéances, la CAF aurait en application de l'article D 542-22-4 du code de la sécurité sociale maintenu le paiement de l'aide au logement, dès lors que Jean-Luc GALONNIER avait cessé de payer le loyer résiduel. D'une part, cette aide n'est plus versée en cas de défaut de paiement du loyer résiduel si le locataire ne fait aucune démarche auprès de la CAF pour solliciter le maintien de l'allocation et Jean-Luc GALONNIER ne justifie d'aucune démarche en ce sens. Et d'autre part elle n'est plus versée quand le bail est résilié, ce qui est le cas depuis le 28 novembre 2010.

Il n'y a donc pas lieu d'imputer sur le solde de la dette de loyer et d'indemnité d'occupation le montant de l'aide au logement à laquelle Jean-Luc GALONNIER pouvait prétendre.

### 3) Sur la demande de dommages et intérêts de Carlo MONARCA

Le tribunal a rappelé, ce qui ressort des pièces versées au dossier par Carlo MONARCA, que Jean-Luc GALONNIER a saisi la presse de son litige avec le bailleur, le dénonçant comme un marchand de sommeil, et qu'il a affiché les articles de presse parus en septembre 2010 sur sa fenêtre pendant plusieurs mois, afin qu'ils soient lus par les passants, tout en refusant de collaborer à compter d'octobre 2010 pour que son logement soit rapidement remis en état.

Le jugement sera confirmé pour avoir estimé que ce comportement est fautif et avoir alloué à Carlo MONARCA la somme de 1,00 euro de dommages et intérêts.

### 4) Sur la demande de Jean-Luc GALONNIER au titre de travaux dans son logement

Le bail ne prévoit pas que le locataire doit réaliser des travaux dans le logement et que leur coût doit être remboursé par le bailleur.

Carlo MONARCA conteste avoir autorisé Jean-Luc GALONNIER à réaliser des travaux dans les lieux loués et celui-ci ne justifie d'aucune autorisation. L'aménagement par les deux parties d'un accès de la pièce du rez-de-chaussée à l'étage au début de la location en 2006 n'implique pas que Carlo MONARCA était d'accord pour la réalisation d'autres travaux.

Aucun état d'entrée des lieux n'est produit et Jean-Luc GALONNIER ne démontre pas que les travaux qu'il a réalisés sont la conséquence du manquement du bailleur à son obligation de délivrance.

Le jugement sera donc confirmé pour avoir rejeté la demande en paiement de la somme de 1 459,56 euros au titre des travaux d'aménagement du logement.



6

5) Sur la demande de Jean-Luc GALONNIER au titre d'un préjudice de jouissance entre 2006 et 2009

Jean-Luc GALONNIER demande des dommages et intérêts pour trouble de jouissance pour n'avoir pas pu occuper l'étage de son logement entre 2006 et 2009.

Mais il résulte de l'attestation DINAHET que la trémie et l'escalier ont été mis en place en 2006 et qu'il a donc bien eu la jouissance de l'étage de son logement.

Le jugement sera confirmé pour avoir rejeté sa demande de dommages et intérêts.

6) Sur la demande de Jean-Luc GALONNIER de dommages et intérêts pour préjudice moral

Jean-Luc GALONNIER réclame des dommages et intérêts en réparation d'un préjudice moral parce que Carlo MONARCA a tardé, après l'inondation du 28 février 2010, à faire les travaux nécessaires de remise en état.

Sa demande, comme l'a relevé le tribunal, doit être interprétée comme une demande de dommages et intérêts pour troubles de jouissance.

Le constat d'huissier du 24 septembre 2010 montre que le bas des murs du rez-de-chaussée du logement présente des traces de moisissures et d'humidité. Jean-Luc GALONNIER a adressé une mise en demeure le 28 août 2010 à Carlo MONARCA et a saisi le juge des référés le 9 novembre suivant.

L'expert judiciaire, après avoir visité les lieux le 20 mai 2011, a conclu que le logement n'est ni insalubre ni indécent mais que des travaux doivent être entrepris pour améliorer son habitabilité. Le juge des référés, le 1er mars 2012, aux termes d'une décision acceptée par Carlo MONARCA, l'a condamné à réaliser des travaux de réfection des peintures, de rebouchage des murs au rez-de-chaussée, d'installation d'une ventilation mécanique, de pose d'un convecteur électrique, de réfection du réseau des eaux de pluie dans la cour et de vérification de la conformité de l'installation électrique. Les travaux ont été réalisés courant mai 2012.

Carlo MONARCA a bien proposé de reloger Jean-Luc GALONNIER mais tardivement par un courrier du 27 octobre 2010.

Il est donc établi qu'à la suite de l'inondation du 28 février 2010 les murs du rez-de-chaussée du logement ont été dégradés et qu'ils ont présenté des traces de moisissures et d'humidité jusqu'aux réparations. Le préjudice de jouissance subi par Jean-Luc GALONNIER, qui pouvait continuer à occuper son logement, est limité mais certain. Il ne peut en outre en demander la réparation que jusqu'à la date à laquelle le bail a pris fin, soit jusqu'au 28 novembre 2010.

Le jugement qui a rejeté la demande de dommages et intérêts sera infirmé et il sera alloué à Jean-Luc GALONNIER la somme de 300,00 euros de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance.

**PAR CES MOTIFS**

La cour, statuant publiquement, contradictoirement,

Confirme le jugement déferé sauf sur le montant de la dette locative et en ce qu'il a rejeté la demande de dommages et intérêts au titre des troubles de jouissance consécutifs à l'inondation des lieux,

Statuant à nouveau,

Condamne Jean-Luc GALONNIER à payer à Carlo MONARCA la somme de 7 463,78 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation échus au 20 juin 2012,

Condamne Carlo MONARCA à payer à Jean-Luc GALONNIER la somme de 300,00 euros de dommages et intérêts en réparation des troubles de jouissance consécutifs à l'inondation des lieux,

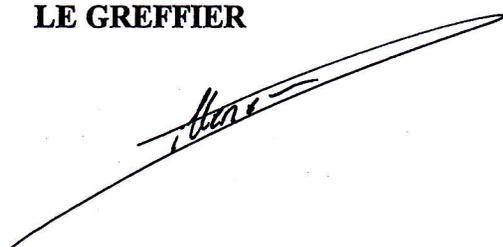
Y ajoutant,

Déboute Jean-Luc GALONNIER de sa demande de résiliation du bail aux torts exclusifs du bailleur,

Rejette les demandes respectives des parties au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Jean-Luc GALONNIER aux dépens d'appel,

**LE GREFFIER**



**LE PRESIDENT**



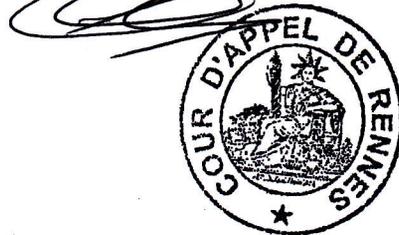
# COUR D'APPEL DE RENNES

**En conséquence, la République française mande et ordonne à tous (D. n° 58-1289, 22 déc. 1958, art. 15) huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.**

**En foi de quoi, la présente décision a été signée par le Président et le Greffier.**

**Pour copie certifiée conforme, revêtue de la formule exécutoire délivrée par Nous, Greffier en Chef de la Cour d'Appel de RENNES.**

P/ Le Greffier en Chef



CCC  
ALTER & A  
SELARL LRDL  
AVOCATS  
34 Rue de Paris  
BP 301

22003 SAINT-BRIEUC Cedex 1  
Tél. : 02 96 62 35 53  
Fax : 02 96 62 35 19