

## Cour d'appel, Bastia, Chambre civile, 2e section, 19 Juillet 2017 – n° 15/00944

### Cour d'appel

**Bastia**  
**Chambre civile, 2e section**

**19 Juillet 2017**  
**Répertoire Général : 15/00944**

X / Y

Contentieux Judiciaire

Ch. civile - Section 2

ARRET N°

du 19 JUILLET 2017

R.G : 15/00944 EB - C

Décision déférée à la Cour :

Jugement Au fond, origine Tribunal d'Instance d'AJACCIO, décision attaquée en date du 28 Octobre 2015, enregistrée sous le n° 11.1400539

R.

C/

L.

D.

Grosses délivrées aux avocats le

COUR D'APPEL DE BASTIA

CHAMBRE CIVILE

ARRET DU

DIX NEUF JUILLET DEUX MILLE DIX SEPT

APPELANT :

M. Patrice R.

[...]

[...]

ayant pour avocat Me Pascale P., avocat au barreau de BASTIA, Me Jean-Pierre D., avocat au barreau de NICE

INTIMES :

Mme Florence L.

née le 20 Août 1979 à [...]

[...]

[...]

ayant pour avocat Me Marie T., avocat au barreau d'AJACCIO

M. Sébastien D.

né le 30 Juin 1974 à [...]

[...]

[...]

ayant pour avocat Me Marie T., avocat au barreau d'AJACCIO

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à

l'audience publique du 29 mai 2017, devant Mme Emmanuelle BESSONE, Conseiller, chargée du rapport, les avocats ne s'y étant pas opposés.

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

M. François RACHOU, Premier président

Mme Micheline BENJAMIN, Conseiller

Mme Emmanuelle BESSONE, Conseiller

GREFFIER LORS DES DEBATS :

Mme Martine COMBET.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 12 juillet 2017, prorogée par le magistrat par mention au plume au 19 juillet 2017.

ARRET :

Contradictoire,

Prononcé publiquement par mise à disposition 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 M. François RACHOU, Premier président, et par Mme Marie-Jeanne ORSINI, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS, PROCEDURE, PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par contrat de bail du 13 janvier 2014, M. Patrice R. a donné en location à Mme Florence L. et M. Sébastien D. un appartement de type T3 sis dans la [...], pour la période allant du 28 mai au 30 juin 2014, pour un loyer de 3 360 euros.

Par jugement du 28 octobre 2015, le tribunal d'instance d'Ajaccio a :

- dit que M. Patrice R. a manqué à son obligation de garantir aux preneurs la jouissance paisible des lieux loués,

- condamné M. R. à payer à Mme L. et M. D. la somme de 2 590 euros, outre celle de 1 200 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouté Mme L. et M. D. de leurs demandes de dommages-intérêts complémentaires,

- rejeté les demandes reconventionnelles de M. R..

Par déclaration du 18 novembre 2015, M. Patrice R. a interjeté appel de cette décision.

Par conclusions du 29 mars 2016, il demande à la cour :

- d'infirmer le jugement en toutes ses dispositions,

- de condamner Mme L. et M. D. à lui restituer les sommes qu'il a du leur verser en exécution de cette décision,

- de les débouter de toutes leurs demandes,

- de les condamner solidairement à lui payer la somme de 5 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il fait valoir qu'en application de l'article 1725 du code civil, le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, et que son appartement se situant au troisième étage de la résidence, il ne peut être tenu pour responsable des éventuels troubles de jouissance causés par des travaux entrepris au rez-de-chaussée de l'immeuble par un tiers, dans un autre appartement.

Il ajoute que la preuve des troubles de jouissance allégués, n'est pas rapportée, en l'état d'un seul constat dressé par un huissier de justice le 05 juin 2014 à 11 heures du matin, et que les preneurs n'ont jamais tenté la moindre démarche pour faire cesser eux-même les désordres.

Il estime que le tribunal en considérant que Mme L. et M. D. étaient en droit de prétendre à un séjour 'calme et agréable' au

motif qu'ils étaient en vacances, a ajouté non seulement aux dispositions de l'article 1719 du code civil, qui imposent au bailleur de laisser le preneur 'jouir paisiblement des lieux loués pendant la durée du bail', mais aussi aux conditions contractuelles qui ne comportent aucune obligation supplémentaire sur ce point.

Le préjudice allégué par Mme L. et M. D. ne lui apparaît pas caractérisé, en l'absence de justificatif du paiement de la somme de 1 750 euros, et d'autorisation judiciaire préalable d'engager cette dépense.

Il conteste avoir changé les serrures de l'appartement.

Par conclusions notifiées par voie électronique le 28 juin 2016, Mme Florence L. et M. Sébastien D. demandent à la cour de :

- confirmer le jugement du 28 octobre 2015,

- dire et juger qu'ils sont recevables en leur action,

- débouter M. R. de ses demandes,

- condamner M. R. à leur payer la somme de 3 360 euros représentant le coût de la location litigieuse,
- le condamner à leur payer la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- le condamner aux entiers dépens.

Il font valoir que dès leur arrivée dans les lieux loués, ils ont constaté que deux appartements de la résidence étaient en travaux, causant d'importantes nuisances sonores, qu'ils ont immédiatement averti le bailleur par téléphone puis par mail de ces nuisances, mais que celui-ci s'en est totalement désintéressé. Ils indiquent avoir été contraints de se reloger pour la période allant du 7 au 28 juin 2014, pour un prix de 1 750 euros, et avoir constaté lors de leur retour dans l'appartement de M. R., que celui-ci avait fait changer les serrures.

Ils soulignent que les nuisances sonores sont reconnues comme un manquement du bailleurs à son obligation de garantir une jouissance

paisible du logement donné à bail, et que Me F. huissier de justice a constaté le 5 juin 2014 l'importance des travaux réalisés dans deux appartements du rez-de-chaussée et du premier étage, et des nuisances occasionnées.

Ils affirment que les dispositions de l'article 1725 du code civil ne s'appliquent que lorsque l'atteinte à la jouissance du preneur est l'objet direct du trouble.

Au visa de l'article 1134 du code civil, ils ajoutent que M. R. est de mauvaise foi, puisqu'il savait que des travaux étaient en cours lorsqu'il leur a donné l'appartement à bail, alors que s'agissant d'une location saisonnière, il avait conscience de ce qu'ils recherchaient la tranquillité.

Par ordonnance du 31 mai 2016, le conseiller de la mise en état a débouté M. D. et Mme L. de leur demande de radiation, et M. R. de sa demande de dommages-intérêts.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 09 novembre 2016, et l'affaire fixée à l'audience du 29 mai 2017.

#### MOTIFS

L'article 1719 - 3°) du code civil oblige le bailleur à assurer au locataire une jouissance paisible des lieux loués pendant la durée du bail.

Toutefois, l'article 1725 du même code dispose que le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Les autres copropriétaires de l'immeuble sont des tiers par rapport au bailleur, puisqu'ils n'ont aucun lien contractuel avec lui.

Le bailleur n'est pas pour autant dispensé d'exécuter de bonne foi le bail, faute de quoi il engage sa responsabilité, en application de l'article 1134 du code civil.

Me F., huissier de justice, a constaté le 5 juin 2014 que des bruits importants de perceuse se faisaient entendre dans le salon de

l'appartement. M. D. lui a montré un film qu'il avait réalisé lui-même, établissant que le son de la télévision avait dû être augmenté fortement pour couvrir les bruits de coups et de percements.

L'huissier est descendu dans les escaliers de l'immeuble et a constaté que deux appartements situés au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble faisaient l'objet d'importants travaux : Les photos montrent des logements nus et inachevés, dont le revêtement de sol n'est pas encore posé, dont les gaines électriques et canalisations sont apparentes. De la laine de roche est entreposée devant la porte d'entrée.

Il s'agissait donc de travaux importants, consistant à achever et aménager deux appartements, et devant par nature durer plusieurs semaines. En évaluant l'importance et la durée prévisible des travaux d'après les constatations de Me F. le 05 juin 2014, le juge n'a pas énoncé d'hypothèses ni fondé son raisonnement sur des contradictions, mais a tiré les conséquences logiques des constatations faites, en considération des pratiques et contraintes habituelles dans la construction.

En pleine phase d'exécution le 05 juin 2014, les travaux litigieux ont nécessairement commencé avant la période de location.

Ils étaient parfaitement visibles depuis les parties communes, puisque les portes de deux appartements concernées étaient laissées ouvertes sur la montée d'escalier qui était couverte de poussière blanche.

Plusieurs ouvriers étaient présents.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que M. R. avait nécessairement connaissance de ces travaux, à l'approche de la période de location.

S'agissant de travaux importants et bruyants réalisés dans une petite copropriété, et susceptibles de diminuer fortement l'attrait de l'appartement à louer, l'obligation d'exécuter le bail de bonne foi imposait à M.

---

R. d'avertir ses futurs locataires de cette difficulté, pour leur demander s'ils souhaitaient toujours louer dans ces conditions, et le cas échéant, leur proposer une diminution du loyer, et ce d'autant plus qu'il s'agissait d'une location saisonnière, destinée à un séjour de vacances.

M. R. n'a au contraire pas averti Mme L. et M. D., a intégralement encaissé le loyer à l'avance, et n'a pas répondu à leurs sollicitations lorsqu'ils l'ont interpellé sur les nuisances qu'ils subissaient depuis leur arrivée. Il a engagé sa responsabilité contractuelle sur le fondement de l'article 1134 du code civil, ce qui l'oblige à réparer le préjudice subi par les intimés.

Ceux-ci justifient par un contrat de location saisonnière avec l'agence 'Villas du Sud', qu'ils ont dû louer un autre logement, dans la [...] du 07.06.2014 au 28.06.2014, pour un prix de 1 750 euros.

Le premier juge a justement évalué à 840 euros le préjudice né des troubles de jouissance des lieux loués entre le 31 mai 2014 et le 06 juin 2014, et en conséquence, l'intégralité du préjudice subi à la somme totale de 2 590 euros.

S'agissant d'une jouissance troublée, mais non pas totalement impossible des lieux loués, il n'y a pas lieu de condamner le bailleur à restituer l'intégralité du prix de la location.

Il convient en conséquence de confirmer le jugement en toutes ses dispositions, y compris en ce qu'il a condamné M. R. aux dépens et au paiement d'une somme de 1 200 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Partie succombante en appel, M. R. devra supporter les dépens d'appel.

Il n'est pas inéquitable de condamner l'appelant, partie tenue aux dépens, à payer à Mme L. et M. D. la somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

- CONFIRME en toutes ses dispositions le jugement du tribunal d'instance d'Ajaccio du 28 octobre 2015 ;
- Y ajoutant, CONDAMNE M. Patrice R. à payer à Mme Florence L. et M. Sébastien D. la somme de 1.000 (mille) euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, au titre de la procédure d'appel ;
- DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;
- CONDAMNE M. Patrice R. aux dépens d'appel.

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,

---

### Décision(s) antérieure(s)

- Tribunal d'Instance AJACCIO28 Octobre 2015 11.1400539