

**COUR D'APPEL  
DE  
VERSAILLES**

Code nac : 51A

**1ère chambre 2ème  
section**

**ARRET N° 637**

**CONTRADICTOIRE**

**DU 13 NOVEMBRE 2012**

**R.G. N° 11/08571**

**AFFAIRE :**

[REDACTED]

...

C/  
[REDACTED]

Décision déferée à la cour :  
Jugement rendu le 10  
Novembre 2011 par le  
Tribunal d'Instance de  
VANVES  
N° chambre :  
N° Section :  
N° RG : 11-11-835

Expéditions exécutoires  
Expéditions  
Copies  
délivrées le : 13/11/12  
à :

[REDACTED]

[REDACTED]

Extrait des minutes de Greffe **REPUBLIQUE FRANCAISE**  
de la Cour d'Appel de Versailles

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**LE TREIZE NOVEMBRE DEUX MILLE DOUZE;**

La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

[REDACTED]

représentée par la SCP

assistée de Me Jean-Pierre SALMON (avocat au barreau de NANTERRE)

[REDACTED]

représenté par la SCP

assisté de Me Jean-Pierre SALMON (avocat au barreau de NANTERRE)

**APPELANTS**

\*\*\*\*\*

[REDACTED]  
92190 Meudon France  
représenté par [REDACTED] (avocat au barreau de  
HAUTS-DE-SEINE - [REDACTED])

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2012/002144 du  
29/03/2012 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de VERSAILLES)

**INTIME**

\*\*\*\*\*

**Composition de la cour :**

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 02 Octobre 2012, Monsieur  
Paul-André RICHARD, Président, ayant été entendu en son rapport, devant la  
cour composée de :

M. Paul-André RICHARD, Président,  
Mme Véronique CATRY, Conseiller,  
Mme Marie-Hélène POINSEAU, Conseiller,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Madame Marie-Pierre QUINCY

## FAITS ET PROCÉDURE.

██████████ sont appelants du jugement prononcé le 10 novembre 2011 par le tribunal d'instance de VANVES qui a condamné ██████████ à leur verser les sommes de 1050 euros au titre des loyers impayés et 600 euros à titre de dommages intérêts et les a condamné à verser à ██████████ la somme de 3 000 euros à titre de dommages intérêts pour préjudice de jouissance.

Vu les dernières conclusions des ██████████ en date du 27 février 2012 ;

Vu les dernières conclusions de ██████████ en date du 2 octobre 2012 ;

## SUR CE

Considérant que ██████████ est locataire d'une chambre meublée appartenant aux ██████████ dans l'immeuble du ██████████ ██████████ à MEUDON depuis le 17 janvier 2002

Considérant que ██████████ soutient que le local est insuffisamment meublé qu'il doit comporter du matériel de cuisson et un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson, qu'il est partiellement insalubre.

Considérant que le bail conclu entre les parties le 17 /1/2002 et versé aux débats stipule qu'il porte sur une chambre meublée chauffée par le chauffage collectif et alimentée en eau chaude collective et bénéficiant d'une douche et d'un WC.

Considérant que le constat dressé par Me MOREL le 16 février 2012 démontre que la chambre de ██████████ située au rez de chaussée d'un immeuble bourgeois des années 1970 bénéficie d'une fenêtre sur le jardin de la résidence, qu'elle est effectivement équipée d'un chauffage collectif comme le démontre la présence d'un radiateur situé sous la fenêtre et que ██████████ peut utiliser privativement les WC et la douche situés dans le couloir et à proximité de sa chambre :

Que si la douche comme il le soutient n'est pas aérée correctement il lui revient de retirer ce qui l'obstrue comme cela a été constaté par les services municipaux de la ville de MEUDON. (Lettre du 18 avril 2012)

Considérant que [REDACTED] ne saurait revendiquer la fourniture d'ustensiles de cuisine ou de matériels lui permettant de cuisiner dès lors que ce type de prestations ne peut se concevoir que s'agissant d'un appartement ou d'un studio meublé, ce qui n'est pas le cas et qu'en outre le règlement de copropriété interdit aux occupants de ces chambres de faire de la cuisine.

Considérant que la chambre mise à la disposition de [REDACTED] répond aux exigences du décret du 30/1/2002 sur la définition du local décent dans la mesure où sa superficie est de 15 m<sup>2</sup> et la hauteur sous plafond bien que non précisée dans le constat précité semble être satisfaisante s'agissant d'un immeuble relativement récent et permettre à un individu de taille normale d'y pénétrer sans difficultés.

Considérant qu'il apparaît ainsi que [REDACTED] dispose d'un lieu de vie décent correspondant au bail signé et que s'il y entrepose une importante quantité de livres le contraignant à dérouler un matelas au sol pour dormir, il s'agit d'un choix personnel.

Considérant que la contrepartie de cette mise à disposition est l'obligation qui lui est faite de s'acquitter du loyer qui n'a pas été revalorisé depuis son entrée dans les lieux ;

Que [REDACTED] restait devoir aux [REDACTED] la somme de 1200 euros lors de la signification du commandement visant la clause résolutoire en date du 12/5/2010.

Que concomitamment à la réclamation des [REDACTED] d'avoir à s'acquitter des loyers impayés, [REDACTED] a découvert que sa chambre meublée qu'il occupait depuis 2002 sans avoir formulé la moindre observation durant plusieurs années présentait de multiples défauts et demandait le 10/5/2010 la diminution de moitié de son loyer ;

Considérant que [REDACTED] ne conteste pas ne pas payer le loyer, que depuis la signification du commandement la dette s'est alourdie que les [REDACTED] ne peuvent solliciter de la Cour ;

Considérant que [REDACTED] reste donc devoir la somme de 1050 euros au titre des loyers impayés à la date du 31/12/2010;

Considérant que les loyers étant impayés, il convient de constater la validité de la clause résolutoire figurant au bail, [REDACTED] ne s'étant pas acquitté de la somme objet du commandement et ayant cessé tout paiement depuis cette date .

Considérant que la chambre louée constituant dans sa catégorie un local décent, le jugement sera infirmé en ce qu'il a condamné les [REDACTED] à verser à [REDACTED] des dommages intérêts en réparation du trouble de jouissance.

Considérant que [REDACTED] devra donc quitter les lieux et ne pourra solliciter la restitution du dépôt de garantie .

Considérant que [REDACTED] sollicite la somme de 2500 euros à titre de dommages intérêts en réparation de son préjudice moral .

Considérant que dans le cadre de ce différend avec [REDACTED] [REDACTED] qui se définit comme un homme de paix a tenu des propos et écrits des injures allant jusqu'à qualifier [REDACTED] de "merde de nazie" qui sont parfaitement inadmissibles et ont pu légitimement causer un préjudice moral à une personne âgée de plus de 90 ans

Que sa demande sera satisfaite à hauteur de 1500 euros ;

Considérant qu'il sera fait application de l'article 700 du CPC.

#### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, et contradictoirement ,

REFORME le jugement sauf en ce qu'il a condamné [REDACTED] à payer la somme de 1050 euros au titre des loyers impayés au 31 décembre 2010.

A nouveau,

CONSTATE la validité de la clause résolutoire,

CONDAMNE [REDACTED] à payer les sommes suivantes :  
- 125, 80 euros au titre du loyer pour la période du 1<sup>er</sup> au 13 janvier 2011  
- 177,58 euros au titre de la clause pénale.

DIT que ces sommes seront versées en deniers ou quittances.  
- 1500 euros à [REDACTED] à titre de dommages intérêts pour préjudice moral .

ORDONNE l'expulsion de [REDACTED] à compter de la signification du présent arrêt sous astreinte de 50 euros/jour de retard

CONDAMNE [REDACTED] à payer une indemnité d'occupation de 20 euros/jour en sus de l'astreinte

CONDAMNE [REDACTED] à verser la somme de 1 000 euros au visa de l'article 700 du CPC aux [REDACTED]

CONDAMNE [REDACTED] aux dépens qui seront recouverts par les avocats dans les termes de l'article 699 du CPC.

- 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 M. Paul-André RICHARD, Président et par Madame QUINCY, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le GREFFIER,



Le PRÉSIDENT



POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
LE GREFFIER EN CHEF

