Cour d'appel de Basse-Terre, 15 novembre 2021, 20/003581

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	15/11/2021
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044352326

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] Enfin, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de séquestration des loyers formée par les intimés, dès lors qu'à compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité du 21 septembre 2020, les loyers [...] [W] [O] de leur demande aux fins de séquestration des loyers, Déclare irrecevables les demandes de la SNC Anaïs Club aux fins de résiliation de bail et d'expulsion de ses locataires, Déboute la SNC Anais [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Confirme la décision déférée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

TEXTE INTÉGRAL

COUR D'APPEL DE BASSE-TERRE2ème CHAMBRE CIVILEARRÊT No 713 DU 15 NOVEMBRE 2021No RG 20/00358 No Portalis DBV7-V-B7E-DG5RDécision déférée à la cour : Ordonnance de référé du Président du tribunal judiciaire de Pointe-A-Pitre, décision attaquée en date du 23 Avril 2020, enregistrée sous le no 12-20-000633APPELANTE :S.N.C. Anais Club[Adresse 5] [Adresse 5][Localité 4] Représentée par Me Gérard Plumasseau, avocat au barreau de GUADELOUPE/ST MARTIN/ST BARTINTIMES :Madame [G] [O][Adresse 5][Adresse 5][Adresse 5][Localité 4]Représentée par Me Anis Malouche de la Selarl Malouche & Mapang Avocats, avocat au barreau de GUADELOUPE/ST MARTIN/ST BARTMonsieur [W] [O][Adresse 5][Adresse 5][Adresse 5][Localité 4]Représenté par Me Anis Malouche de la Selarl Malouche & Mapang Avocats, avocat au barreau de GUADELOUPE/ST MARTIN/ST BARTCOMPOSITION DE LA COUR : L'affaire a été débattue le 13 Septembre 2021, en audience publique, devant la cour composée de :Mme Corinne Desjardins, Présidente de chambre,Mme Annabelle Cledat, conseillère,Mme Christine Defoy, conseillère,qui en ont délibéré.Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait rendu par sa mise à disposition au greffe de la cour le 15 novembre 2021.GREFFIER,Lors des débats : Mme Sonia Vicino Lors du prononcé : Mme Armélida RayapinARRÊT : Contradictoire, prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées conformément à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile. Signé par Mme Corinne Desjardins, Présidente de chambre et par Mme Armélida Rayapin, greffière, à laquelle la décision a été remise par le magistrat signataire.FAITS ET PROCEDURESuivant acte sous seing privé du 6 mai 2017, la SNC Anaïs Club a donné à bail à Mme [G] [O] et à M. [W] [O] une maison non meublée, sise [Adresse 5], moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 900 euros, charges incluses , et ce, pour une durée de trois ans.Le 1er avril 2020, les époux [O] ont sollicité l'autorisation d'assigner en référé d'heure à heure leur bailleur. Cette autorisation leur a été délivrée pour le 9 avril 2020 à 10 heures.Suivant exploit d'huissier délivré le 2 avril 2020, Mme [G] [O] et M. [W] [O] ont assigné la société Anaïs Club devant le magistrat coordonnateur de la protection et de la conciliation de justice de Pointe à Pitre aux fins de voir : -ordonner la remise en état de la maison, avec pour support l'état des lieux d'entrée du 6 mars 2018 et l'arrêté du 13 février 2020, avec une astreinte de 150 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir, -interdire à la SNC Anaïs Club de permettre l'accès au terrain loué par leurs soins dans le cadre du bail conclu entre les parties, et ce, sous astreinte de 300 euros par infraction commise, -ordonner à la SNC Anaïs Club de remettre aux époux [O] l'ensemble de leurs quittances de loyers, et ce, sous astreinte de 100euros par jour de retard à compter de l'ordonnance à intervenir,-ordonner la réduction du loyer à hauteur de 600 euros mensuel de la prise d'effet du bail à la réalisation des travaux de mise en conformité et condamner en conséquence la SNC Anaïs Club à rembourser le trop-perçu des époux [O],-condamner la SNC Anaïs Club à leur payer la somme provisionnelle de 10 000 euros à valoir sur leur préjudice moral,-à titre subsidiaire, si

la juridiction ne s'estimait pas suffisamment informée, désigner un expert judiciaire, - en tout état de cause, condamner la SNC Anaïs Club à leur payer la somme de 3000 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile. Par ordonnance du 23 avril 2020, le président du tribunal judiciaire de Pointe à Pitre, en application des dispositions de l'article 835 du code de procédure civile, a : -au principal, renvoyé les parties à mieux se pourvoir,-dès à présent, ordonné à la SNC Anaïs Club d'effectuer les travaux mentionnés dans l'arrêté pris par le préfet de la Guadeloupe le 13 février 2020, et ce, sous astreinte de 150 euros par jour de retard à compter d'un délai de huit jours suivant la signification de la présente décision,-ordonné la réduction du loyer et l'a fixé à la somme de 600 euros à compter de la prise d'effet du bail jusqu'à la réalisation complète des travaux susvisés,-interdit au bailleur de permettre l'accès sur la propriété louée par les époux [O], et ce, sous astreinte de 150 euros par infraction constatée, -condamné la SNC Anaïs Club à délivrer à Mme [G] [O] et à M. [W] [O] l'ensemble de leurs quittances de loyers, et ce, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter d'un délai de 8 jours suivant la signification de la présente ordonnance, -condamné la SNC Anaïs Club à verser à Mme [G] [O] et à M. [W] [O] la somme de 3000 euros à titre de provision à valoir sur l'indemnisation de leur préjudice moral,-condamné la SNC Anaïs Club à verser à Mme [G] [O] et à M. [W] [O] la somme de 1500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,-condamné la SNC Anaïs Club aux entiers dépens,-débouté Mme [G] [O] et M. [W] [O] du surplus de leurs demandes,-rappelé que la présente ordonnance est exécutoire par provision de plein droit. Le 4 mai 2020, la SNC Anaïs Club a indiqué interjeter appel de l'ordonnance précitée, sans préciser toutefois les chefs de demandes concernés. Cette procédure a été enrôlée sous le numéro RG No20/358. Le 12 juin 2020, elle a régularisé une déclaration d'appel rectificative, indiquant que son recours concernait l'ensemble des chefs de l'ordonnance critiquée. Cette procédure a été enrôlée sous le numéro RG No20/412. Le 9 juin 2020, la SNC Anaïs Club a fait signifier sa déclaration d'appel aux intimés non constitués, en application de l'article 905 du code de procédure civile. Le président de la 2ème chambre civile de la cour de céans a ordonné le 17 juin 2020 la jonction des procédures sous le numéro 20/000358. Le 23 juin 2020, Mme [G] [O] et M. [W] [O] ont régularisé leur constitution d'intimés par la voie électronique.Les parties ayant conclu, l'affaire a été appelée à l'audience du 13 septembre 2021 où elle a été mise en délibéré au 15 novembre suivant. PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES 1/ La SNC Anaïs Club, appelante : Vu les dernières conclusions notifiées le 7 mai 2021 par la SNC Anaïs Club, par lesquelles celle-ci demande à la cour de : -au principal, prononcer l'annulation pure et simple de l'ordonnance du 23 avril 2020,-subsidiairement et en tout état de cause, sans avoir égard aux moyens développés par les consorts [O], les débouter de toutes leurs demandes, fins et conclusions qui seront déclarées sans fondement, -en conséquence, réformer la décision querellée en toutes ses dispositions,-déclarer l'action de Mme [G] [O] et de M. [W] [O] autant irrecevable que mal fondée,-y ajoutant, prononcer la résiliation du bail pour violation manifeste de l'usage en bon père de famille des lieux loués, -ordonner l'expulsion de corps et de biens des époux [O], avec au besoin le concours de la force

publique,-condamner les époux [O] à lui payer la somme de 17 129, 60 euros en règlement des charges locatives et des loyers impayés au 3 décembre 2020,- les condamner également à lui payer la somme de 3000 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que les entiers dépens distraits au profit de Maître Plumasseau. En application de l'article 455 du code de procédure civile, il convient de se reporter aux dernières conclusions pour un exposé détaillé de ses prétentions et moyens. 2/ Mme [G] [O] et M. [W] [O], intimés : Vu les dernières conclusions notifiées par Mme [G] [O] et M. [W] [O], le 17 juin 2021, par lesquelles ils demandent à la cour de :-prononcer l'inopposabilité à leur égard de l'inventaire, de l'état des lieux et des conditions générales du bail, communiqués en pièces no1 et no2 par la SNC Anaïs Club,-débouter la SNC Anaïs Club de toutes ses demandes, fins et conclusions,-confirmer l'ordonnance dont appel en tous points, sauf en ce qu'elle les a déboutés de leur demande tendant à voir ordonner à la SNC Anaïs Club de remettre la maison en état, avec pour support l'état des lieux d'entrée du 6 mars 2018,-statuant à nouveau, ordonner à la SNC Anaïs Club de remettre la maison en état, avec pour support l'arrêté d'insalubrité du 21 septembre 2020, au besoin sous astreinte de 150 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à venir, -confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a réduit le loyer à 600 euros et en conséquence condamner la SNC Anaïs Club à leur rembourser le trop-perçu, soit la somme de 12 900 euros (300 euros x 43 mois),-déclarer irrecevables les demandes tendant désormais à la résiliation du bail, à leur expulsion et à leur condamnation au paiement de la somme de 17 129, 60 euros prétendument due au titre des loyers et charges, -ordonner le séquestre des loyers à échoir entre les mains de M. le bâtonnier de la Guadeloupe à compter de la signification de l'arrêt à venir et jusqu'à parfaite réalisation des travaux de mise en conformité de la maison,-condamner la SNC Anaîs Club à leur payer la somme de 4500 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance. En application de l'article 455 du code de procédure civile, il convient de se reporter aux dernières conclusions pour un exposé détaillé de ses prétentions et moyens. MOTIFS : Sur l'éventuelle annulation de l'ordonnance déférée au vu de la violation du principe du contradictoire, La SNC Anaïs Club sollicite tout d'abord l'annulation de l'ordonnance déférée, aux motifs qu'elle n'a pu bénéficier d'un procès équitable et loyal et que le premier juge a méconnu le principe du contradictoire. Pour ce faire, elle soutient que la procédure de référé d'heure à heure, initiée par les époux [O], l'a été en pleine période de confinement, en raison de l'épidémie de Covid 19, sans qu'aucune mesure ne soit prévue pour garantir la sécurité sanitaire des plaideurs et de leurs avocats. Dans ces conditions, la SNC Anaïs, dont la gérante à l'époque des faits se trouvait de surcroît en arrêt maladie, argue de ce qu'elle n'a disposé ni du temps, ni de la possibilité de faire appel à un professionnel du droit pour l'assister dans cette procédure et pour lui permettre de faire valoir, au contradictoire des parties, ses moyens de défense légitimes. Elle rappelle de plus que son conseil avait d'ailleurs transmis un mail au magistrat en charge du dossier, le 22 avril 2020, pour lui faire part de l'impossibilité de sa cliente de faire valoir, dans un tel contexte, ses arguments. A ce titre, l'article 16 du code de procédure civile dispose que le juge doit en toutes

circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties sans que celles-ci aient été à même d'en débattre contradictoirement.En application de la disposition précitée, il a été jugé que toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue contradictoirement et cette exigence implique que chaque partie ait la faculté de prendre connaissance et de discuter de toute pièce ou observation présentée au juge en vue d'influencer sa décision.Toutefois nul ne peut se prévaloir d'une absence de contradiction qui serait exclusivement imputable à sa propre carence. En l'espèce, l'assignation d'heure à heure délivrée par les époux [O], sur le fondement de l'article 485 du code de procédure civile, a été signifiée, ainsi que l'intégralité des pièces, à la personne même de Mme [D] [I], gérante de la SNC Anaïs Club, dès le 2 avril 2020, c'est-à-dire le lendemain même de l'ordonnance autorisant les intimés à assigner, et ce, pour une audience devant se tenir le 9 avril 2020 à 10 heures. De plus, dès le 3 avril 2020, le conseil des époux [O] a notifié l'assignation et les pièces à son contradicteur, de sorte qu'il est acquis que ce dernier a disposé d'un temps suffisant pour assurer la défense de la SNC Anaïs Club.En outre, il convient de noter que le fonctionnement de la justice n'a pas été interrompu durant le confinement et que les procédures d'urgence ont fait l'objet d'un traitement normal. Pourtant, le conseil de la SNC Anaïs Club, qui a eu parfaitement connaissance de l'audience de référé d'heure à heure, ainsi que des pièces et moyens soulevés par son adversaire, ne s'est pas présentée à l'audience du 9 avril 2020. Ce n'est que par un courrier du 22 avril suivant et en cours de délibéré que le conseil de l'appelante a transmis au magistrat en charge du dossier un message, lui indiquant que sa cliente ne l'avait pas saisi de l'assignation dans un délai raisonnable, argument qui s'avère toutefois en contradiction avec la chronologie des faits. Il lui a alors été répondu par ce magistrat qu'il n'avait formulé aucune demande de renvoi et que les mesures urgentes continuaient à être traitées, selon le plan de continuation du tribunal judiciaire de Pointe à Pitre. Dans ces conditions, il appert que le principe du contradictoire a bien été respecté, dès lors que la SNC Anaïs Club et son conseil ont été informés dans les meilleurs délais de la date de l'audience et qu'ils ont été destinataires des moyens et pièces invoqués par leur adversaire, dès le 3 avril 2020 pour une audience devant se tenir le 9 avril suivant. L'affaire a normalement été retenue, dès lors que ni la SNC Anaïs Club, ni son conseil, n'ont jugé utile de comparaître ni de solliciter un éventuel renvoi pour se mettre en état. Il s'ensuit que la société appelante ne peut arguer dans ces conditions de la violation du principe contradictoire, dès lors que c'est à raison de sa propre carence et de son inaction que l'affaire a été évoquée et retenue le 9 avril 2020, une simple demande de renvoi de sa part ayant permis de différer la tenue des débats. Le certificat médical daté du 28 avril 2020, établi par le docteur [L], indiquant qu'à l'époque des faits, Mme [D] [I] était en arrêt maladie, n'est pas davantage pertinent pour arguer de la violation du principe du contradictoire, dès lors que la partie assignée n'est pas Mme [I], mais la SNC Anaïs Club. Pas davantage, le fait que les époux [O] aient maintenu, dans le cadre d'une procédure orale, leurs demandes, telles que figurant dans leur assignation, n'est de nature à caractériser une violation du

principe de la contradiction. En effet, l'article 446-1 du code de procédure civile prévoit que les parties présentent oralement à l'audience leurs prétentions et moyens à leur soutien. Elles peuvent également se référer aux prétentions et aux moyens qu'elles auraient formulés par écrit. Partant, l'annulation de l'ordonnance entreprise ne pourra être obtenue sur le fondement de la violation du principe du contradictoire, qui en l'espèce a été parfaitement respecté. Sur l'éventuelle annulation de l'ordonnance déférée au vu de la violation des articles 12 et 455 du code de procédure civile, L'article 12 dispose que le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. L'article 455 du code de procédure civile indique que le jugement doit exposer succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens. Cet exposé peut revêtir la forme d'un visa des conclusions des parties avec l'indication de leur date. Le jugement doit être motivé. Il énonce la décision sous forme de dispositif. Sur le fondement des dispositions précitées, la SNC Anaïs Club soutient que le juge ne peut motiver sa décision en utilisant des motifs elliptiques, divinatoires, ou hypothétiques. Elle considère en l'espèce que le juge, qui a fondé sa décision sur le constat d'huissier du 7 novembre 2019, alors qu'il ne disposait d'aucun élément pour s'assurer de ce que des travaux de remise en état des locaux n'avaient pas été exécutés sur la période subséquente, a retenu sa responsabilité, en se fondant sur des motifs présentant un caractère purement divinatoire.Un tel moyen est dénué de pertinence dès lors que c'est à juste titre que le premier juge s'est fondé sur le constat d'huissier précité, qui constitue un élément de preuve objectif quant à l'état de la maison, d'ailleurs non contesté par la SNC Anaïs Club, qui s'est volontairement abstenue de venir à l'audience.De plus, la SNC Anaïs Club soutient que le premier juge s'est livré à une interprétation du contrat de bail pour interdire au bailleur l'accès à la propriété louée par les époux [O], alors que telle faculté est prohibée, s'agissant du juge des référés, car elle traduit l'expression d'une contestation sérieuse faisant ainsi échapper la demande à sa compétence. Toutefois, le contrat de bail versé aux débats s'avère clair et précis lorsqu'il indique que les intimés bénéficient d'un jardin clôturé de sorte que le premier juge n'a nullement outrepassé sa compétence en faisant application de ladite disposition contractuelle et pour en déduire ensuite l'existence d'un trouble de jouissance. Le juge des référés n'a donc pas méconnu la teneur des articles 12 et 455 précités du code de procédure civile, de sorte que l'ordonnance entreprise ne pourra être annulée de ces chefs. Sur les demandes formulées par les époux [O]L'article 834 du code de procédure civile dispose que le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux et de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.L'article 835 du même code précise que ces mêmes autorités peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. En outre, dans tous les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement

contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. Sur l'obligation de délivrance d'un logement décent, L'article 1719 du code civil dispose que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et s'il s'agit de son habitation principale un logement décent.En outre, l'article 1720 du même code indique que le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations locatives de toute espèce. Il doit y faire, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives. Le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 a apporté des éléments très précis de définition du logement décent. Le logement doit satisfaire à des conditions strictes destinées à assurer la sécurité physique et la santé des locataires. Le gros-oeuvre du logement et de ses accès doit être en bon état d'entretien et de solidité et protéger les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture, avec ses raccords et accessoires, doivent assurer la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Les dispositifs de retenue des personnes dans le logement et ses accès doivent être dans un état conforme à leur usage. Les canalisations et les revêtements du logement ne doivent pas présenter de risques manifestes pour les personnes.Cette obligation de délivrance d'un logement décent a un caractère d'ordre public et s'impose au bailleur, et ce, alors même que le locataire n'a pas mis en demeure son cocontractant de ce chef. En l'espèce, les intimés persistent à soutenir que le logement qui leur a été délivré par la SNC Anaïs Club n'est pas conforme aux exigences du décret précité, puisqu'il est doté notamment d'une installation électrique non conforme et qu'un arrêté d'insalubrité a été pris le 13 février 2020. Ils ajoutent que la société bailleresse a refusé de dresser un état des lieux contradictoire ainsi qu'un inventaire. La SNC Anaïs Club réplique que dans le cadre du bail dûment signé par les parties, celles-ci ont reconnu expressément avoir reçu un exemplaire de l'état des lieux, de l'inventaire et du diagnostic technique, ce qui explique que les documents annexes n'ont pas été signés ou paraphés. A titre de preuve, la société appelante verse aux débats l'état des lieux litigieux constituant sa pièce no2. Toutefois, force est de constater que cet état de lieux est dépourvu de toute force probante et n'est nullement opposable aux intimés, puisqu'il n'a pas été signé, ni même paraphé par les parties. En outre, les conditions générales annexées par la SNC Anaïs Club audit contrat de bail et qui prévoient l'obligation de dresser un inventaire ne sont pas opposables aux époux [O], en application de l'article 1119 du code civil, dès lors qu'il n'est nullement démontré qu'elles ont été portées à leur connaissance, faute d'avoir été également signées ou paraphées. C'est dans ce contexte que suivant messages des 20 et 21 juin 2017 et lettre recommandée du 16 octobre 2017, les époux [O] ont informé Mme [D] [I], gérante de la SNC Anaïs Club, des difficultés rencontrées au sein du logement loué, consistant en de nombreuses infiltrations et en une non-conformité de l'installation électrique. Le dernier procès-verbal de constat dressé le 7 novembre 2019, établi par la SCP Mathurin Bourgeois, à la demande des locataires, confirme la persistance des problèmes d'infiltrations et d'humidité précédemment dénoncés. L'huissier instrumentaire a constaté que « dans une

pièce identifiée comme la buanderie, un muret laisse apparaître des traces d'infiltrations qui sont notoirement visibles. Des gonflements et une dislocation de la peinture sont manifestes. Les façades murales laissent apparaître de multiples tâches d'humidité par endroits. Des traces d'infiltrations d'eau et d'humidité sont visibles au plafond de la chambre indiquée comme étant celle du fils de la famille. Le plafond laisse apparaître des traces jaunâtres. Des gonflements et des dislocations de peinture sont visibles. Dans la cuisine, des gonflements et des dislocations de la peinture sont visibles. Des traces d'humidité sont latentes. Sous la véranda, un écoulement des eaux est observé, résultant d'un tuyau adossé à la façade murale. Un écoulement des eaux usées stagne dans le jardin. Au regard de l'inertie des locataires et de la persistance des désordres allégués, le préfet de la Guadeloupe a pris, le 13 février 2020, un arrêté tendant à voir déclarer insalubre les lieux loués et a enjoint à la bailleresse, à compter de la notification du présent arrêté, de prendre toutes mesures de nature à faire cesser le danger imminent pour la santé et la sécurité des occupants, et ce, en mettant en sécurité l'installation électrique et en réalisant un assainissement réglementaire pour l'évacuation des eaux usées.Suite à un rapport du Coderst en date du 8 juillet 2020, un nouvel arrêté d'insalubrité a été pris par la préfecture de Guadeloupe, le 21 septembre 2020, pour les mêmes motifs que le précédent, lequel n'a nullement été suspendu par le tribunal administratif, nonobstant la demande faite en ce sens par la SNC Anaïs Club. Il résulte de ce qui précède que l'état d'insalubrité du logement donné à bail par la SNC Anaïs Club est caractérisé et que la bailleresse a manifestement manqué à ses obligations contractuelles en s'abstenant de réaliser les travaux visés par les arrêtés préfectoraux, qui manifestement relevaient de sa compétence, car excédant les simples réparations locatives. Pour autant, la SNC Anaïs Club s'oppose à l'ordonnance querellée qui l'a condamnée sous astreinte à effectuer les travaux mentionnés dans l'arrêté pris par le préfet de la Guadeloupe le 13 février 2020, considérant au vu d'une correspondance en date du 10 février 2021 qu'elle a tenté à plusieurs reprises d'exécuter les travaux, mais en vain. Or, force est de constater que ce document ne permet pas de rapporter la preuve de la tentative réelle de la SNC Anaïs Club d'exécuter les travaux. En effet, nonobstant une date de début des travaux fixée au 15 mars 2021, la société bailleresse ne s'est jamais rapprochée de l'agence régionale de santé, ni des services de la préfecture pour voir évaluer la fiabilité de l'entreprise pressentie pour exécuter les travaux. De surcroît, la société Noabast, qui s'était engagée auprès desdites autorités à transmettre son devis au plus tard le 15 avril 2021, a finalement fait savoir le 12 avril 2021 qu'elle se heurtait à des difficultés techniques l'empêchant de produire son devis. Dans le même sens, la SNC Anaïs Club ne peut valablement arguer de son mail adressé le 13 avril 2021 à M. [H] de la DEAL de la Guadeloupe pour soutenir que les travaux étaient imminents et que l'absence de notification de l'assurance d'habitation au titre de l'année 2021 a retardé les travaux. En effet, le message adressé par M. [H] en retour le même jour a précisé que les questions d'assurance habitation n'étaient pas de nature à retarder la réalisation des travaux, ce d'autant plus qu'à cette même échéance la société Noabast n'avait nullement communiqué de devis. Il résulte donc de ce qui précède que

non seulement l'état d'insalubrité du logement donné à bail par la SNC Anaïs Club aux époux [O] est établi, mais également que la société bailleresse n'a eu de cesse de différer l'exécution des travaux pourtant requis par arrêtés préfectoraux. Dans ces conditions, l'ordonnance entreprise ne pourra qu'être confirmée en ce qu'elle a condamné la SNC Anaîs Club à effectuer les travaux requis sous astreinte. Les époux [O] sollicitent de plus que la décision déférée soit infirmée en ce qu'elle les a déboutés de leur demande tendant à voir ordonner à la SNC Anaïs Club de remettre la maison en état, avec pour support le constat des lieux d'entrée du 6 mars 2018. Toutefois, ce constat ne fait qu'énumérer les désordres constatés, sans préciser les travaux de reprise incombant à la société bailleresse. Dans ces conditions, les intimés seront déboutés de leur demande tendant à voir remettre les lieux loués en état, conformément au constat précité. L'ordonnance critiquée sera confirmée en ce qu'elle a condamné la SNC Anaïs Club à effectuer les travaux mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 13 février 2020, sous astreinte de 150 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision entreprise.En outre, les époux [O] demandent à la SNC Anaïs Club de remettre la maison en état, avec pour support l'arrêté d'insalubrité du 21 septembre 2020, au besoin sous astreinte de 150 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à venir. Il est exact que l'arrêté préfectoral du 21 septembre 2020 met à la charge de la société bailleresse, outre les travaux de mise en sécurité de l'installation électrique et de mise en place d'un assainissement réglementaire pour l'évacuation des eaux usées, des travaux complémentaires à exécuter dans un délai de 4 mois suivant la notification de l'arrêté préfectoral comme « la remise en état de la toiture, la remise en place des gouttières et descentes, la suppression des infiltrations d'eau en façade, la suppression des remontées telluriques dans la buanderie en temps de pluie, la remise en place d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable suffisante, la réfection ou le remplacement des ouvrants en mauvais état dans l'ensemble du logement, la suppression par des moyens efficaces et durables des causes d'humidité, de la présence des moisissures, des fuites, remettre en parfait état les revêtements qui sont dégradés, faire vérifier la plomberie de l'ensemble du logement afin de supprimer les remontes d'odeurs d'égouts, sécuriser l'escalier de la mezzanine, sécuriser l'installation des compresseurs de climatisation. Afin de répondre aux conditions de délivrance d'un logement décent, la SNC Anaïs Club sera également condamnée à exécuter ces travaux supplémentaires visés exclusivement par l'arrêté préfectoral du 21 septembre 2020, et ce, sous astreinte de 150 euros par jour de retard passé un délai de quatre mois à compter de la signification de l'arrêt à intervenir.Sur la jouissance paisible des lieux loués, L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 met à la charge du propriétaire l'obligation d'assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués. Il ressort des termes du bail que la SNC Anaïs Club a donné à bail aux époux [O] un logement comportant un jardin clôturé. Pour autant, les intimés ont été destinataires, le 31 octobre 2019, d'une sommation interpellative de la part de M. [T] [R] qui a indiqué avoir acquis auprès de Mme [D] [I] des parcelles cadastrées AI [Cadastre 2] et AI [Cadastre 3], jouxtant celle louée par les époux [O], cadastrée AI [Cadastre 1] et sur laquelle il a revendiqué une servitude de passage pour avoir accès à ses

propriétés. Or, force est de constater qu'à aucun moment, la société bailleresse n'a mentionné dans le cadre du bail que les intimés étaient redevables d'une servitude de passage au profit de tiers. Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que la SNC Anaïs Club a manqué à son obligation tendant à garantir à ses locataires la jouissance paisible des lieux. Il s'ensuit que l'ordonnance déférée ne pourra qu'être confirmée en ce qu'elle a interdit à la société bailleresse de permettre l'accès sur la propriété louée par les époux [O], et ce sous astreinte de 150 euros par infraction constatée. Les moyens invoqués par l'appelante pour voir infirmer la décision déférée de ce chef ne sont pas pertinents : il n'est pas démontré par celle-ci qu'une telle injonction empêche Mme [D] [I] de disposer de la partie non louée de son bien. Il est de plus indifférent pour les intimés de voir la responsabilité quasi-délictuelle de Mme [I] mise en cause par M. [R], celle-ci étant exclusivement responsable du fait que le susnommé ne puisse plus faire valoir sa servitude de passage.En outre, il ne peut être reproché aux intimés de faire un usage privatif de la deuxième entrée se trouvant à l'arrière fond de leur parcelle, telle que définie dans le constat d'huissier du 15 juillet 2019, constituant la pièce no23 de l'appelante, dès lors qu'ils n'ont jamais été informés de ce que cette entrée comportait une servitude de passage. Sur la délivrance des quittances de loyers,L'article 21 de la loi du 6 juillet 1989 indique que le bailleur ou son mandataire est tenu de transmettre gratuitement une quittance de loyer au locataire qui en fait la demande. La quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. La SNC Anaïs Club s'oppose à l'ordonnance déférée qui l'a condamnée, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter d'un délai de huit jours suivant la présente ordonnance à délivrer aux époux [O] leurs quittances de loyers. Pour ce faire, elle argue de ce que ses locataires n'ont pratiquement jamais payé les loyers et charges locatives à coût et délais convenus. A titre de preuve, elle produit des décomptes établis par ses soins qui s'avèrent inopérants pour démontrer le retard de loyer invoqué, pour lequel d'ailleurs elle n'a jamais engagé de procédure en résiliation de bail. Il appert au contraire que nonobstant les désordres constatés, les locataires ont persisté à régler l'intégralité des loyers leur incombant. Il s'ensuit que l'ordonnance entreprise sera confirmée de ce chef. Sur la réduction du montant des loyers et leur consignation,L'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des 1ers et 2èmes alinéa de l'article 6, c'est-à-dire s'il ne constitue pas un logement décent au sens de ladite loi, le juge, saisi par l'une des parties, détermine le cas échéant les travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre avec ou sans consignation son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux. Le logement loué ne présentant pas un caractère décent, au vu des éléments précédemment évoqués, il y a lieu de confirmer l'ordonnance déférée, qui, à juste titre, a réduit le montant du loyer dû par les époux [O] à la somme de 600 euros par mois à compter de la prise d'effet du bail. En effet, le texte susvisé ne conditionne nullement la diminution du loyer à une perte partielle de l'immeuble loué. La SNC Anaïs sera également condamnée à rembourser à ses locataires le trop-perçu sur une période de 43 mois, tel que sollicité par les intimés à hauteur de 12 900 euros (43 X 300 euros).Enfin, il n'y a pas lieu de faire droit à la

demande de séquestration des loyers formée par les intimés, dès lors qu'à compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité du 21 septembre 2020, les loyers cessent d'être dus tant que les travaux requis n'ont pas été exécutés.Sur l'indemnisation provisionnelle des intimés, Il ressort des éléments versés aux débats que la société bailleresse a gravement méconnu ses obligations contractuelles en mettant à la disposition de ses locataires un logement insalubre et en ne procédant pas aux travaux requis en vue de la mise en conformité du logement, nonobstant les arrêtés préfectoraux pris en ce sens les 13 février et 21 septembre 2020.Il en résulte nécessairement un préjudice moral pour les intimés qui ont été contraints de vivre dans des locaux présentant à la fois un risque pour leur santé et leur sécurité. Dans ces conditions, la cour ne pourra que confirmer l'ordonnance entreprise qui a condamné la SNC Anaïs Club à payer aux époux [O] une indemnité provisionnelle à hauteur de 3000 euros, le préjudice ainsi allégué n'étant pas sérieusement contestable. Sur les demandes reconventionnelles formées par la SNC Anaïs Club,La SNC Anais Club sollicite dans ses dernières conclusions la résiliation du bail aux torts de ses locataires, auxquels elle reproche notamment de faire usage des biens loués à des fins professionnelles, en violation des articles 1728 et 1729 du code civil, et ce, en ayant fait du logement en cause un lieu de fabrication de jus de fruits et de sorbets. Elle réclame en conséquence leur expulsion des lieux loués. Elle réclame également la condamnation des époux [O] à lui payer la somme de 17 129 euros au titre de loyers et charges impayés au 3 décembre 2020.Les intimés concluent à l'irrecevabilité de ces prétentions sur le fondement de l'article 910-4 du code de procédure civile qui dispose dans son alinéa 1 que les parties, doivent présenter, à peine d'irrecevabilité reçue d'office, l'ensemble de leurs prétentions sur le fond. L'irrecevabilité peut également être invoquée par la partie contre laquelle sont formées des prétentions ultérieures. Il est effectivement exact que dans ses premières conclusions notifiées par RPVA le 29 mai 2020, la SNC Anaïs Club n'a pas formulé de telles demandes. Toutefois, l'alinéa 2 du même article prévoit que demeurent recevables, dans les limites des chefs de jugement critiqués, les prétentions destinées à répliquer aux conclusions et pièces adverses ou à faire juger les questions nés postérieurement aux premières conclusions, de l'intervention d'un tiers ou de la survenance ou de la révélation d'un fait. Il s'ensuit au vu de dette dernière disposition que seules sont irrecevables les demandes en résiliation de bail et expulsion formées par la SNC Anaïs Club. La demande reconventionnelle en paiement de loyers et charges s'avère quant à elle recevable, dès lors qu'elle tend à répliquer aux conclusions des époux [O] qui sollicitent une réduction des loyers et la délivrance de quittances, arguant d'un paiement complet et régulier de leurs loyers. A ce titre, la SNC Anaïs Club sollicite la condamnation des époux [O] à lui payer la somme de 17 129, 60 euros en règlement des charges locatives et des loyers demeurés impayés au 3 décembre 2020.A titre de preuve de la réalité de sa créance, la société appelante verse aux débats en sa pièce 50 un simple décompte établi par ses soins qui n'est nullement probant dès lors que nul ne peut se constituer de preuve à soi-même. Il comporte en outre des frais afférents à la taxe sur les ordures ménagères, non justifiés par des factures, des frais de location de parking et de participation à l'entretien du portail, non prévus par le bail et un montant au titre

de la révision du loyer qui ne constitue pas en soi une charge, mais une créance de loyers. Pour ce qui est des loyers, la SNC Anaïs Club produit un décompte au terme duquel elle estime lui être due la somme de 7622 euros. Toutefois, la créance qu'elle invoque est sérieusement contestable : en effet, la SNC Anaïs Cliub a délivré reçu pour les mois de mars, avril et mai 2020, qui ont été réglés à hauteur de 900 euros. Pour les mois de juin, juillet et août 2020, les époux [O] se sont acquittés de la somme mensuelle de 600 euros et ont fait à bon droit application de la réduction de loyers telle que prévue par l'ordonnance déférée.En outre, à compter de septembre 2020, plus aucun loyer n'est dû par les locataires à raison de l'arrêté d'insalubrité du 21 septembre 2020, qui vise bien les articles 521-2 à 521-4 du code de l'habitation et de la construction. Or l'article L521-2 précité dispose que le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article 123-3 à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Il résulte de ce qui précède que la créance réclamée par la SNC Anaïs Club est sérieusement contestable, de sorte que la société appelante sera déboutée de sa demande formée de ce chef. Sur les autres demandes, Il ne paraît pas inéquitable enfin de condamner la SNC Anaïs Club, qui succombe en son appel, à payer aux époux [O] la somme de 4500 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile. La SNC Anaïs Club sera déboutée de sa demande formée à ce titre et condamnée aux entiers dépens de la procédure. PAR CES MOTIFS : La cour, statuant publiquement, par décision contradictoire, mise à disposition au greffe et en dernier ressort, Déboute la SNC Anaïs Club de sa demande en annulation de l'ordonnance déférée, Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions, Y ajoutant, Condamne la SNC Anaïs Club à exécuter les travaux supplémentaires visés exclusivement par l'arrêté préfectoral du 21 septembre 2020, et ce, sous astreinte de 150 euros par jour de retard passé un délai de quatre mois à compter de la signification de l'arrêt à intervenir,Condamne la SNC Anaïs Club à payer à Mme [G] [O] et à M. [W] [O] la somme de 12 900 euros au titre du trop-perçu des loyers, Déboute Mme [G] [O] et M. [W] [O] de leur demande aux fins de séquestration des loyers, Déclare irrecevables les demandes de la SNC Anaïs Club aux fins de résiliation de bail et d'expulsion de ses locataires, Déboute la SNC Anais Club de sa demande tendant à voir condamner Mme [G] [O] et M. [W] [O] à lui régler la somme de 17 129, 60 euros au titre de loyers et charges, Condamne la SNC Anaïs Club à payer à Mme [G] [O] et à M.[W] [O] la somme de 4500 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile, Déboute la SNC Anaïs Club de sa demande formée en application de l'article 700 du code de procédure civile, Condamne la SNC Anaïs Club aux entiers dépens de la procédure. Et ont signé, La Greffière La Présidente

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044352326 — Document généré le 23/06/2026 à 20:25 — Credo Scientia / Légifrance

RÉFÉRENCE

JURI, 15 novembre 2021. Disponible sur Légifrance : https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044352326 (consulté le 23 juin 2026).