

Texte intégral

Copies exécutoires

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 – Chambre 4

ARRÊT DU 09 JUIN 2020

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° **RG 17/16392 – N° Portalis 35L7-V-B7B-B37ED**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 16 Mars 2017 -Tribunal d'Instance de Villejuif – RG n° 11-16-002623

APPELANTE

Madame X Y épouse Z

[...], [...]

[...]

Représentée et ayant pour avocat plaidant M^e C D de la SELARL JURIS, avocat au barreau de PARIS, toque : P0570

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2017/019979 du 09/08/2017 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

INTIMEE

Organisme B – OPH INTERCOMMUNAL D'ARCUEIL ET GENTILLY agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux y domiciliés

[...]

[...]

Représentée par M^e Sylvie E F, avocat postulant au barreau de PARIS, toque : L0069

Ayant pour avocat plaidant M^e Jean-Louis PERU de la SELARL GAIA, Toque K087 substitué par M^e CASTELLOTTI Nathalie, avocat au barreau de Paris

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 02 Mars 2020, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M^{me} Marie MONGIN, Conseillère, chargé du rapport.

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

M. Christian PAUL-LOUBIÈRE, président

M^{me} Marie MONGIN, conseillère

M. François BOUYX, conseiller

Greffier, lors des débats : M^{me} Cynthia GESTY

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

— 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. Christian PAUL-LOUBIÈRE, président et par M^{me} Cynthia GESTY, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

EXPOSÉ DU LITIGE

L'Office Public de l'habitat d'Arcueil – Gentilly (ci-après : l'B) a donné à bail à M^{me} X Z, par acte sous seing privé en date du 28 mai 2003, l'appartement n°22 situé à [...]), [...].

Par lettre circulaire en date du 12 octobre 2015, l'B informait les locataires de cet immeuble qu'il allait procéder au changement des compteurs d'eau individuels situés dans les logements et les parties communes, dans le but d'améliorer la maîtrise et la veille des consommations d'eau. Le bailleur précisait avoir mandaté la société Proxiserve pour effectuer ces travaux ainsi que les relevés périodiques des compteurs d'eau par télé-relevé, et que les remplacements des compteurs auraient lieu entre le 2 novembre et le 31 décembre 2015.

M^{me} Z a refusé le changement de son compteur et le bailleur obtenait du président du tribunal d'instance de Villejuif une ordonnance en date du 15 novembre 2016, ordonnant à M^{me} Z de laisser pénétrer dans son logement l'entreprise chargée par l'B de changer les compteurs d'eau, renvoyant, si nécessaire, l'affaire devant le tribunal à l'audience du 30 janvier 2017.

M^{me} Z n'ayant pas satisfait à cette ordonnance, le tribunal d'instance a examiné à cette audience le litige et, par jugement en date du 16 mars 2017, a :

— Ordonné à M^{me} X Z de laisser pénétrer, dans le logement loué par

l'Office Public de l'Habitat d'Arcueil-Gentilly, au 8, place des Musiciens, porte 22 à Arcueil, l'entreprise PROXISERVE chargée d'exécuter les travaux de changement de compteurs d'eau dans le délai de 6 semaines à compter de la notification du jugement, sous astreinte provisoire de 5 euros par jour, pendant une durée de 2 mois, à compter de l'expiration du délai de 6 semaines,

— Dit que la présente juridiction se réservait la question de la liquidation de l'astreinte,

— Condamné M^{me} X Z à payer à l'Office Public de l'Habitat d'Arcueil- Gentilly la somme de 150 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— Rejeté le surplus des demandes,

— Condamné M^{me} X Z aux dépens.

Par déclaration en date du 14 août 2017, **M^{me} Z** a interjeté appel de ce jugement et, dans ses dernières conclusions en date du 18 novembre 2019, demande à la cour de :

— INFIRMER le jugement rendu le 16 mars 2017.

Statuant à nouveau,

— A B de ses demandes notamment celle condamnant M^{me} Z au paiement d'une astreinte ;

— CONSTATER que M^{me} Z peut refuser la pose du nouveau compteur d'eau connecté.

En conséquence,

— DIRE que Madame Z n'est pas tenue de laisser pénétrer dans son logement l'entreprise PROXISERVE ;

— CONDAMNER B à verser la somme de 800 euros à M^{me} Z au titre de l'article 700-2° du code de procédure civile ;

— CONDAMNER B à verser la somme de 2.000 euros à la SELARL JURIS représentée par Maître C D au titre de l'article 37 de la loi 91- 647 du 20 juillet 1991 ;

— CONDAMNER B aux entiers dépens de première instance et d'appel.

L'Office Public de l'habitat d'Arcueil – Gentilly demande pour sa part à la cour, dans ses dernières conclusions en date du 30 septembre 2019, de :

— Dire l'appel recevable mais malfondé,

— En A M^{me} X Z,

— Confirmer le jugement rendu par le Tribunal d'instance de Villejuif en toutes ses dispositions,

— Condamner Madame Z à la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

— La condamner aux entiers dépens de première instance et d'appel dont le recouvrement sera poursuivi pour ceux la concernant par Maître E F, en application de l'article 699 du Code de procédure civile .

L'ordonnance de clôture est en date du 19 novembre 2019.

SUR CE,

Considérant qu'à l'appui de sa décision, le tribunal d'instance s'est fondé sur les dispositions des articles 6 et 7^e) de la loi du 6 juillet 1989 ainsi que sur les stipulations du bail aux termes desquels le bailleur se réserve d'assurer collectivement l'entretien de la plomberie sanitaire et des appareils individuels de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, le locataire étant dans ce cas tenu de laisser le personnel chargé de cet entretien accéder à ces différents équipements ;

Que l'B reprend cette argumentation faisant valoir que l'obligation pour le locataire de laisser accès à son domicile pour faire réaliser « des travaux d'amélioration de la performance énergétique », obligation figurant à l'article 7 e) de la loi susvisée, trouve application en l'espèce ; qu'il conteste la

violation de la vie privée invoquée par la locataire ainsi que le prétendu risque pour la santé ; qu'il conteste également l'affirmation de l'appelante selon laquelle aucune tentative de conciliation n'a eu lieu et affirme lui avoir transmis ses pièces lors de l'audience du tribunal d'instance le 30 janvier 2017 ;

Considérant cependant, que, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, ni les dispositions de l'article 7 e) de la loi du 6 juillet 1989, en ce qu'elles prévoient l'obligation pour le locataire de permettre l'accès aux lieux loués pour l'exécution de travaux nécessaires à leur maintien en état, d'amélioration des lieux loués, de la performance énergétique des locaux donnés à bail, ni celles de l'article 6 de ladite loi relatives aux obligations du bailleur, ni les stipulations du bail réservant au bailleur l'entretien de la plomberie sanitaire et des appareils individuels de production d'eau chaude et de chauffage, ne fondent l'obligation pour M^{me} Z d'autoriser le remplacement de l'actuel compteur d'eau situé dans son domicile, par un compteur, qualifié par le bailleur de « compteur intelligent » permettant aux locataires, selon la lettre circulaire qui leur a été adressée (pièce n°2), de suivre leurs consommations, de consulter leurs historiques et de procéder au relevé des consommations à distance par « télé-relevé » ;

Qu'en effet, l'eau potable distribuée dans les habitations ne saurait être qualifiée d'énergie, de sorte qu'à supposer que soit avérée l'affirmation selon laquelle le nouveau compteur permettrait

de réduire la consommation d'eau, le remplacement projeté par le bailleur ne relève, à l'évidence pas des «travaux d'amélioration de la performance énergétique»; que ce remplacement des compteurs ne saurait non plus être considéré comme des travaux «nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loué », dès lors qu'il n'est pas allégué que le compteur d'eau situé dans le logement de M^{me} Z serait défectueux ; qu'à cet égard l'évocation par le bailleur d'une fuite qui aurait eu lieu dans la chaudière du logement de M^{me} Z est dépourvu de conséquence à cet égard et serait de nature à démontrer un éventuel manquement à ses obligations d'entretenir les appareils de production de l'eau chaude et du chauffage qu'ils s'est contractuellement réservées ;

Qu'à cet égard, le changement du compteur d'eau ne saurait être considéré comme correspondant à la stipulation figurant dans le règlement intérieur de l'immeuble selon laquelle le bailleur se réserve l'entretien de la plomberie sanitaire, des appareils de production de l'eau chaude et du chauffage, le compteur d'eau n'appartenant pas à une de ces catégories ; qu'en outre l'obligation faite au locataire de laisser le bailleur ou le préposé du distributeur d'eau, d'effectuer les relevés de ce compteur, n'implique pas celle de changer ce compteur lorsqu'il n'est pas même allégué que celui-ci serait défectueux, ce qui est le cas en l'espèce ;

Considérant, de surcroît, qu'il n'est pas contesté par le bailleur que ce compteur « intelligent » utilise des ondes radioélectriques et émet des champs électromagnétiques, sans cependant fournir la moindre indication relative aux quantités émises, se bornant à produire des documents relatifs au compteur électrique fonctionnant sur un principe similaire ;

Que M^{me} Z, justifie par la production d'un certificat médical, que son état de santé est incompatible avec l'installation de compteurs communicants dégageant des champs électriques et électromagnétiques (pièce n°28); qu'il est ainsi établi que l'appelante justifie d'une sensibilité particulière à ces champs électriques et électromagnétiques, et que, à supposer que celles émises par ledit compteur, le soient à une dose inférieure à la norme généralement considérée comme inoffensive, cette dose s'ajoute aux autres et, compte tenu de la pathologie de M^{me} Z est susceptible d'affecter son état de santé ;

Considérant en conséquence, que, non seulement le refus opposé par M^{me} Z ne contrevient ni aux dispositions législatives ni aux stipulations contractuelles, mais encore est motivé par un état de santé constaté par un médecin, ce qui rend ce refus d'autant plus légitime ;

Considérant enfin, qu'il peut être surabondamment relevé que, contrairement à ce qu'a jugé le

tribunal, le bailleur ne peut, en l'espèce, être considéré comme étranger à la pose de ces compteurs aux motifs que ceux-ci appartiennent à l'autorité organisatrice du service de l'eau laquelle a désigné la société Veolia, dont la société Proxiserve est la filiale, en qualité de délégataire, dès lors que l'B annonçait dans son courrier aux locataires en date du 12 octobre 2016 : « B va procéder au changement de l'ensemble des compteurs d'eau individuels situés dans les logements (...) Nous avons mandaté la société PROXISERVE pour cette opération (...) », reconnaissant ainsi que ce changement de compteur était à son initiative, ce qui résulte également du fait qu'il est seul demandeur à la présente instance tendant à ce que M^{me} Z soit condamnée à accepter la pose de ce nouveau compteur ;

Considérant que, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens soulevés par M^{me} Z, le jugement sera infirmé et l'B débouté de ses demandes ;

Que l'B sera condamné aux dépens de première instance et d'appel, ainsi qu'à verser à M^{me} Z la somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile au titre de la première instance, et à son conseil désigné pour la procédure d'appel au titre de l'aide juridictionnelle, la somme de 2 000 euros dans les conditions de l'article 37 de la loi n°91-647 du 20 juillet 1991 ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

— Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

— Déboute l'Office Public de l'habitat d'Arcueil – Gentilly de l'intégralité de ses demandes,

— Condamne l'Office Public de l'habitat d'Arcueil – Gentilly à verser à M^{me} Z la somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile au titre de la procédure de première instance,

— Condamne l'Office Public de l'habitat d'Arcueil – Gentilly à verser à la SELARL JURIS représentée par maître C D, désigné au titre de l'aide juridictionnelle totale pour la procédure d'appel, la somme de 2 000 euros dans les conditions de l'article l'article 37 de la loi n°91-647 du 20 juillet 1991,

— Condamne l'Office Public de l'habitat d'Arcueil – Gentilly aux entiers dépens de première instance et d'appel.

La greffière, Le président,