

LETTRE OUVERTE

à

Madame Marie-Gabrielle LAURENT, Monsieur Patrick GARREC et Madame Agnès LAFAY,  
respectivement Présidente, Conseiller et Conseillère à la Cour d'Appel de Rennes  
Septième Chambre, audience publique du 28 Octobre 2009,  
Arrêt n° r.g : 07/05973 du 03 mars 2010

Mesdames, Monsieur,

Le 1er janvier 2010 a marqué l'entrée dans la quinzième année de procédure judiciaire que j'ai du engager contre la locataire de mes parents. Jusqu'en 1995, année du décès de mon père, qui gérait lui même cette location, je ne soupçonnais pas une seconde que j'allais me retrouver un jour avec des envies de meurtre aussi présentes.

Au cours de ces quinze années de procédure, j'ai découvert, à mes dépends bien sûr, les fonctionnements et surtout les dysfonctionnements de notre justice.

J'y ai rencontré un notaire bloquant les loyers en son étude, sans ordonnance de juge, juste sur la demande d'une locataire mécontente.

J'y ai rencontré des avocats qui complotent entre eux afin de faire modifier un jugement, pour que ce soit la partie la plus apte à payer les frais d'expertise qui y soit contrainte.

J'y ai rencontré un expert auprès des tribunaux qui n'hésite pas à facturer des frais de déplacement en s'appuyant sur le classique barème kilométrique en vigueur, alors qu'il arrive au rendez-vous à l'aide des transports en commun.

J'y ai croisé un huissier qui oublie de noter scrupuleusement, lors de l'état des lieux qui lui a été commandé, les détails les plus importants et qui facture la deuxième visite nécessaire pour corriger cet oubli.

J'y ai vu des faux documents, grossièrement trafiqués, déposés comme pièces dans les dossiers, ne pas être rejetés par les juges en charge de trancher.

J'y ai vu des salles d'audience bondées ou une armée d'avocats se bouscule pour déposer leur demande de renvoi, auprès d'une présidente de la cour partagée entre les dossiers qui s'empilent sur son bureau et la beauté des dessins qu'exécute sa jeune fille assise juste à côté d'elle.

Mais tout cela n'est rien en comparaison de l'arrêt que vous avez rendu en ce mois de mars 2010. Je ne soupçonnais pas que notre justice puisse atteindre de tels sommets dans la bêtise.

Après avoir donné à louer une maison en parfait état à cette locataire de malheur, j'ai récupéré sept années plus tard, un bâtiment insalubre. Système de chauffage disparu, réseau électrique douteux et circuits d'eau inopérant.

Le Tribunal de Grande Instance ne s'y est d'ailleurs pas trompé en rendant un jugement en ma faveur et en condamnant cette locataire à me régler des dommages et intérêts d'environ 30000€ couvrant la perte de valeur de l'immeuble à sa revente en l'état.

---

Or, malgré les deux constats d'huissier et les photographies prises lors de "l'expulsion" officielle de la locataire, elle a déjà quitté les lieux plusieurs mois auparavant, qui auraient dû vous suffire pour confirmer le jugement de première instance, vous avez infirmé ce dernier en vous appuyant sur des arguments plus que farfelus.

En effet, vous prétendez que, puisque j'ai mis en vente l'immeuble, sans en effectuer les travaux et que celui-ci s'est vendu rapidement, j'aurais fait une telle bonne affaire lors de cette vente, que tous les dégâts occasionnés par la locataire seraient couverts par l'hypothétique plus value réalisée et qu'à ce titre, je ne pourrais prétendre à aucune indemnité.

Je dois avouer que mon avocat, ses collègues et moi-même sommes restés pantois devant de tels arguments. Personnellement, je serais curieux de connaître quelles sont les sources qui vous ont permis de telles réflexions. Qu'elle est cette loi du marché immobilier qui précise qu'un immeuble insalubre vaut plus cher que le même immeuble habitable. Comment des personnes de loi peuvent-elles en arriver à de telles conclusions ? Un enfant de 8 ans serait capable d'avoir un raisonnement plus logique que l'a été le vôtre et serait capable de comprendre que la bicyclette qu'il veut revendre a plus de valeur si elle est en bon état que si elle est rouillée.

Votre jugement s'appuie sur la valeur d'un local commercial qui peut être estimée suivant son emplacement dans la commune et non suivant son état. S'il est vrai que dans le cas d'un commerce seul, cet emplacement peut à lui seul servir de base de calcul à sa valeur de vente, dans l'affaire en question, l'immeuble comportait une surface de vente, mais il comportait également un appartement d'environ 100m<sup>2</sup>. Et un appartement, quelque soit sa situation, vaudra toujours plus cher en bon état qu'en mauvais.

L'agent immobilier qui s'est chargé de la vente m'avait d'ailleurs confirmé à l'époque que cet immeuble, au vu de son état, perdait environ 30000€ de sa valeur. Je me souviens d'ailleurs ne pas lui avoir demandé "si" l'immeuble perdait de sa valeur, puisque c'était évident, mais "combien" perdait-il. J'étais loin de penser à l'époque que des magistrats, personnes que tout le monde pense sensés, puissent avoir de tels raisonnements. Ni moi, ni mon avocat, n'avons pensé, ne serait-ce qu'une seconde, nécessaire de produire un "justificatif de perte de valeur de revente", tellement les constats d'huissier étaient éloquentes.

D'ailleurs, quelle valeur auriez-vous accordé à un tel document ? Au vu de vos connaissances du marché immobilier, comment auriez-vous pu vérifier que le prix de vente était en corrélation avec le marché du moment ?

Tout le monde le sait, le marché de l'immobilier s'appuie sur le principe de l'offre et de la demande. Si la vente a pu s'effectuer rapidement, c'est tout simplement parce que j'ai eu la chance de trouver un acheteur intéressé par cet immeuble et ce même dans l'état d'insalubrité où il se trouvait. Cette vente aurait pu prendre des mois si aucun acheteur ne s'était présenté

ou si j'en avais exigé trop cher.

Mais vos arguments vont même plus loin que la simple loi du marché de l'immobilier. Pour ma part, j'y ressens une partialité à peine dissimulée, celle qui fait dire aux gens que "tous" les propriétaires sont des "salauds" et que les locataires sont "toujours" des victimes.

Vous dites : "soit l'immeuble a été "bradé" en raison des dégradations dont il était affecté, ce qui n'est pas évident puisque, au principal, les travaux n'ont pas vocation à faire disparaître des dégradations généralisées mais à rétablir des cloisons et un système de chauffage ancien, l'immeuble restant pré-équipé pour le branchement de convecteurs, au moins dans les étages."

---

Ce paragraphe qui servira à appuyer votre arrêt est consternant.

Vous y reconnaissez qu'il y a bien eu des dégradations généralisées, mais vous minimisez le préjudice subi en prétendant que les travaux ne consisteraient qu'"à rétablir un système de chauffage ancien."

Vous allez même plus loin dans votre mépris de ce "salaud de propriétaire" en disant, à peine à demi-mot, que ce dernier devrait s'estimer heureux que sa locataire, qui, après avoir remplacé les radiateurs de chauffage central par des convecteurs électriques, qu'elle a pris soin d'emporter lors de son départ, ait laissé les fils d'alimentations de ces convecteurs, créant ainsi un pré-équipement pour de futurs convecteurs.

Mon dieu, mais quelle aubaine pour un propriétaire d'avoir ce genre de pré-équipement en lieu et place d'un système de chauffage central au gaz !

Mais de quel monde venez-vous pour tenir ce genre de propos.

Alors selon vous, un propriétaire qui possède un appartement équipé d'un système de chauffage aussi performant que le chauffage central au gaz, devrait, sous le prétexte que ce système n'est plus neuf, applaudir des deux mains, sa locataire qui démonte ce chauffage pour le remplacer par de vulgaires convecteurs électriques.

Dites moi, Mesdames et Monsieur les Magistrats, lorsque votre chaudière tombe en panne et quelle n'est plus réparable puisque trop vétuste, vous la remplacez par une neuve ou vous démontez tout le système y compris les radiateurs et les tuyaux pour équiper votre appartement avec des convecteurs électriques ?

Vous dites : "les travaux n'ont pas vocation à faire disparaître des dégradations généralisées mais à rétablir des cloisons..."

La destruction des cloisons sans autorisation écrite de son propriétaire est une "dégradation", généralisée ou pas, elle doit être, au regard de la loi et du bail, ou réparée ou indemnisée.

Lorsque vous récupérez un appartement tellement dégradé que les tuyaux d'eau sortent du sol et s'arrêtent là, sans destination puisque les éviers ont été emportés, que les prises électriques ont été arrachées et que les fils pendent sans même une protection, que le revêtement de sol a été arraché sans être remplacé, que la rambarde d'escalier a disparue, que tout le circuit électrique est à revoir tellement il est hors norme, etc etc, le coût total de la remise en état serait tellement effrayant, qu'il est plus raisonnable de ne faire évaluer que les postes de réparation les plus parlants.

Alors quelle est cette justice que vous pratiquez et qui consiste à classer les dégradations au bon vouloir de vos préjugés. Ceux-là même qui font passer tous les propriétaires pour des salauds et les locataires pour des victimes qu'il faut protéger à tout prix.

La France connaît une crise du logement et beaucoup ne comprennent pas que des gens dorment dehors alors que des immeubles entiers sont vides. En pratiquant ce genre de justice, vous vous rendez en partie responsable de ce mal-logement. Combien de propriétaires qui ont eu la malchance de rencontrer un ou des locataires indélicats, préfèrent ne pas donner à louer plutôt que de prendre ce risque, puisqu'ils savent très bien que la justice n'est justement pas juste dans ce domaine. Ce n'est un secret pour personne.

A vouloir trop protéger les malheureux, vous protégez aussi les escrocs.

Mais peut-être que toutes mes accusations sont fausses et sans fondements. Peut être s'agit-il simplement d'un problème de moyens. Tout le monde le sait, la justice est débordée et les dossiers s'empilent sur son bureau. Alors peut-être n'avez vous pas eu le temps de regarder mon dossier dans le détail. Ce ne serait pas une nouveauté pour la Cour d'Appel de Rennes qui a déjà pratiqué ce genre de bévue. Rappelez-vous de l'affaire des époux Esnault ruinés par une décision de justice totalement farfelue et du président de cette même cour qui avoue, 10 ans plus tard, avoir bâclé son travail puisque surchargé de dossiers à traiter. Si ce sont les mêmes conditions d'encombrement qui vous ont mené a rendre ce jugement, j'espère que je n'aurai pas à attendre 10 ans, pour que vous fassiez votre mea culpa et que justice me soit enfin rendu.

Errare humanum est, perseverare diabolicum. (Sénèque le Jeune)  
(Il est humain de se tromper, persévérer [dans l'erreur] est diabolique)

P. CHAILLOUX, un justiciable