

Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 3, 12 Mai 2016 – n° 14/20814

Cour d'appel

**Paris
Pôle 4, chambre 3**

**12 Mai 2016
Répertoire Général : 14/20814**

X / Y

Contentieux Judiciaire

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 12 MAI 2016

(n° , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/20814

Décision déferée à la Cour : Jugement du 23 Septembre 2014 -Tribunal d'Instance de PARIS 6ème - RG n° 11-14-000083

APPELANT

Monsieur Radhouane H.

Né le 23 Juillet 1979 à [...]

Demeurant : [...]

[...]

Représenté par Me Valérie C., avocat au barreau de PARIS, toque : R129

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2014/049339 du 03/11/2014 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

INTIMES

Monsieur Bruno V.

Né le 27 Décembre 1953 à [...]

Demeurant: [...]

[...]

Représenté par Me Valérie R., avocat au barreau de PARIS, toque : A0727

Madame Anne M. DU S. épouse V.

Née le 04 Juillet 1952 à [...]

Demeurant: [...]

[...]

Représentée par Me Valérie R., avocat au barreau de PARIS, toque : A0727

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile , l'affaire a été débattue le 05 Février 2016, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant M. Philippe JAVELAS, Conseiller, chargé du rapport.

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

MME Isabelle VERDEAUX, présidente de chambre

MME Isabelle BROGLY, conseillère

M. Philippe JAVELAS, Conseiller

Greffier, lors des débats : Mme Viviane REA

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 MME Isabelle VERDEAUX, présidente et par Mme Viviane REA, greffière présente lors du prononcé.

EXPOSÉ DU LITIGE

Mme M. DU S., aux droits de laquelle viennent M. et Mme V., a consenti un bail verbal d'habitation à M. Radhouane H. sur une chambre de service sise au sixième étage de l'immeuble du [...].

Un certificat de surface établi le 9 janvier 2014 ayant établi que cette chambre de service a une surface totale de 7, 80 m² et la configuration des lieux, inférieure à 9 m², ne permettant pas des travaux de mise en conformité, les époux V. ont, par acte d'huissier de justice du 18 février 2014, fait délivrer à M. H. une sommation d'avoir à quitter les lieux.

Le locataire s'étant maintenu dans les lieux, M. et Mme V., par acte d'huissier de justice du 14 mars 2014, ont fait assigner leur locataire devant le tribunal d'instance du sixième arrondissement de Paris en résiliation judiciaire du bail et expulsion.

Le tribunal d'instance du sixième arrondissement de Paris, par jugement du 23 septembre 2014, a :

- prononcé la résiliation judiciaire du contrat de bail verbal,
- dit qu'à compter du prononcer du jugement, M. H. se trouve occupant sans droit ni titre des lieux loués et qu'il doit laisser libre de toute occupation ces locaux,
- à défaut, ordonné l'expulsion de M. H. et de tous occupants de son chef,
- autorisé, le cas échéant, la séquestration du mobilier,
- rejeté la demande de délais pour quitter les lieux,
- condamné M. H. à payer aux époux V. une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en l'absence de résiliation du bail,
- fixé le montant de cette indemnité mensuelle d'occupation à la somme de 200 euros,
- rejeté la demande de dommages et intérêts au titre d'un préjudice de jouissance,
- fait masse des dépens et dit qu'ils seront partagés entre les parties,
- ordonné l'exécution provisoire.

M. H. a relevé appel de cette décision le 16 octobre 2014.

Dans le dispositif de ses dernières conclusions, notifiées par la voie électronique le 1er décembre 2015, il demande à la Cour de :

- infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- subsidiairement, lui allouer une indemnité de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance du fait de l'indécence du logement,
- à titre infiniment subsidiaire, lui accorder un délai de trois ans pour quitter les lieux sur le fondement des dispositions de l'article L.412-3 du Code des procédures civiles d'exécution,
- condamner solidairement les époux V. aux dépens.

Les époux V., dans le dispositif de leurs dernières conclusions, notifiées par la voie électronique le 4 mars 2015, demandent à la Cour de :

- confirmer le jugement entrepris,

à titre subsidiaire

- prononcer la résiliation judiciaire du bail du fait que M. H. n'a versé aucun loyer depuis le mois de septembre 2013,
- ordonner l'expulsion de M. H. et de tous occupants de son chef, avec si besoin l'assistance de la force publique,

- ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tel garde-meuble au choix du bailleur, aux frais, risques et périls de M. H.,
- débouter M. H. de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,
- dire que chacune des parties conservera à sa charge les frais et dépens par elle engagés.

EXPOSE DES MOTIFS

I) Sur la demande de résiliation judiciaire du bail

Les époux V. sollicitent, à titre principal, la résiliation du bail, au motif que la chambre de service louée par M. H. ne respecte pas les conditions d'habitabilité imposées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Ils font valoir, au soutien de leur demande de résiliation, que le logement loué ne remplit plus les conditions de décence imposées par la loi, du fait que sa surface est inférieure à 9 m² et qu'il ne peut comporter du fait de l'exiguïté des lieux, les éléments indispensables pour pouvoir être loué : un coin cuisine pouvant recevoir un appareil de cuisson, des équipements sanitaires pour la toilette corporelle et un wc intérieur, qu'il importe peu que le volume de la pièce soit inférieur ou supérieur à 20 m³, les conditions définies par la loi en la matière étant alternatives et non cumulatives, que, faute de remplir les conditions d'habitabilité du logement, la Cour devra constater, par application des dispositions de l'article 1722 du Code civil, la perte totale de la chose louée, entraînant de plein droit la résiliation du bail. A titre subsidiaire, les époux V. sollicitent la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers en faisant valoir que leur locataire ne conteste pas ne plus régler ses loyers depuis le mois de septembre 2013.

M. H., qui poursuit l'infirmité du jugement, s'oppose à la demande de résiliation du bail aux motifs que, la preuve de l'indécence du logement n'est pas rapportée par les bailleurs, qui, ainsi que l'a relevé le premier juge, ne démontrent pas que la chambre aurait un volume habitable inférieur à 20 m³, et que le bail ne pouvait être résilié par le tribunal d'instance pour défaut de paiement des loyers, aucune demande de résiliation n'ayant été formée sur ce fondement devant le premier juge.

Sur ce

Il résulte des dispositions du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qu'un logement donné en location doit disposer d'au moins une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m. Le décret permet toutefois la location d'un logement de moins de 9 m² si son volume fait au moins 20 m³. Par ailleurs, le logement doit comporter une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. Toutefois, l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

En l'espèce, les époux V. versent aux débats une attestation de surface faisant apparaître que la surface habitable de la chambre occupée par M. H. est de 7, 80 m², un plan du sixième étage de l'immeuble permettant à la Cour de constater que les lieux loués, qui constituent le lot n°22, sont constitués d'une seule pièce, une attestation notariée indiquant que le lot n°22 dispose d'un droit d'usage d'un cabinet d'aisance et d'un poste d'eau situés au sixième étage du bâtiment.

Aucune information n'est communiquée concernant le volume de la pièce louée à M. H., alors que contrairement à ce que soutiennent les époux V., la location d'une surface intérieure à 9 m² est possible si le volume de la pièce est égal ou supérieur à 20 m³. En outre, le logement étant composé d'une pièce unique,

l'installation sanitaire peut se limiter à un wc situé à l'extérieur du logement à condition qu'il soit situé dans le bâtiment et facilement accessible. Or l'attestation notariée versée aux débats par les bailleurs indique précisément que le propriétaire du lot n°22 dispose d'un droit d'usage sur un wc et un point d'eau communs situé au sixième étage du bâtiment.

Les bailleurs ne communiquant, par ailleurs, à la Cour aucune pièce justifiant de l'absence des autres éléments d'équipement et de confort requis par la loi, en se bornant à indiquer dans leurs écritures, qu'il est matériellement impossible que ces équipements aient pu être installés compte tenu de l'exiguïté des lieux, l'indécence du logement au sens des textes précités ne pourra être constatée, ni, par voie de conséquence, la résiliation judiciaire du bail prononcée sur ce fondement.

S'agissant de la demande de résiliation formée à titre subsidiaire par les bailleurs, pour défaut de paiement des loyers, les dispositions de l'article 1728 du Code civil et de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 font obligation au locataire de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

En l'espèce, M. H. reconnaît ne plus régler ses loyers depuis le mois de septembre 2013 et comme l'a exactement relevé le premier juge, ces manquements répétés à cette obligation essentielle qui pèse sur le locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail verbal.

Le moyen tiré d'une dénaturaison des termes du litige par le premier juge, qui en faisant droit à la demande de résiliation judiciaire du bail, sur un fondement juridique - le défaut de paiement des loyers - qui n'était pas invoqué par les bailleurs, aurait statué ultra petita et en violation des dispositions de l'article 4 du Code de procédure civile, ne peut être utilement soulevé au soutien d'une demande d'infirmité du jugement entrepris, dès lors que le fondement retenu par la décision querellée pour faire droit à la demande de résiliation est invoqué en cause d'appel par les intimés, à qui il n'est nullement interdit de soutenir un moyen non soulevé devant le tribunal en conférant à leur demande de résiliation un fondement juridique différent de celui jusqu'alors invoqué.

En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation judiciaire du contrat de bail verbal, ordonné l'expulsion de M. H. à défaut de départ volontaire des lieux, autorisé la séquestration du mobilier garnissant les lieux loués, et condamné M. H. à payer une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi.

II) Sur la demande indemnitaire de M. H. en réparation de son trouble de jouissance

Il n'y a pas lieu de statuer sur cette demande, formée à titre subsidiaire par M. H. et dans la seule hypothèse où la Cour aurait estimé que le logement est indécemment et prononcé la résiliation du bail pour ce motif.

III) Sur la demande de délais pour quitter les lieux

M. H. sollicite un délai de trois ans pour quitter les lieux en faisant valoir qu'il est demandeur d'un logement social et a saisi la commission DALO.

Les bailleurs s'opposent à cette demande de délais.

Sur ce

M. H. ayant déjà bénéficié des délais importants de la procédure, soit plus de deux ans, cette demande sera rejetée.

IV) Sur les demandes accessoires

M. H., qui succombe, supportera les dépens de la procédure d'appel, en application des dispositions de l'article 696 du Code de procédure civile, les dispositions du premier jugement relatives aux dépens de première instance étant par ailleurs confirmées.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant par mise à disposition au greffe et contradictoirement

CONFIRME le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant

DÉBOUTE M. Radhouane H. de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions;

CONDAMNE M. Radhouane H. aux dépens de la procédure d'appel.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Décision antérieure

⚡ Tribunal d'Instance PARIS 6ème 23 Septembre 2014 11-14-000083