

Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 3, 12 Mai 2016 – n° 14/23050

Cour d'appel

**Paris
Pôle 4, chambre 3**

**12 Mai 2016
Répertoire Général : 14/23050**

X / Y

Contentieux Judiciaire

Grosses délivrées REPUBLIQUE FRANCAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 12 MAI 2016

(n° , 2 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/23050

Décision déferée à la Cour : Jugement du 08 Octobre 2014 -Tribunal d'Instance de PARIS - RG n°
11-14-000073

APPELANTES

Madame Odette C.-C.

Demeurant :[...]

[...]

Représentée par Me Christian F., avocat au barreau de PARIS, toque : J064

Madame Valérie S.

Demeurant :[...]

[...]

Représentée par Me Christian F., avocat au barreau de PARIS, toque : J064

INTIME

Monsieur Dominique P.

Né le 03 Février 1952 à [...]

Demeurant : [...]

[...]

Représenté par Me Caroline H.-S. de la SCP SCP N. - H., avocat au barreau de PARIS, toque : L0046

Ayant pour avocat plaidant: Me François N. avocat au barreau de PARIS, toque : A 249

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 18 Février 2016, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Isabelle VERDEAUX, Présidente de chambre

Madame Isabelle BROGLY, Conseillère

M. Philippe JAVELAS, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Viviane REA

Un rapport a été présenté à l'audience par M. Philippe JAVELAS, Conseiller, dans les conditions prévues par l'article 785 du Code de procédure civile,

ARRET : 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

Mmes C.-C. et S. sont propriétaires d'un appartement situé [...], donné à bail à M. Dominique P..

Les bailleuses ont fait signifié à leur locataire un congé pour reprise, les 6 et 27 juin 2013 au profit de M. Bertrand S., petit-fils d'Odette C.-C., à effet du 31 décembre 2013, et le 1er août 2013, un commandement de payer visant la clause résolutoire pour obtenir paiement de travaux.

M. P., par acte d'huissier de justice du 4 décembre 2013, a fait assigner ses bailleuses devant le tribunal d'instance du 10ème arrondissement de Paris, aux fins d'obtenir la nullité du congé et du commandement qui lui avaient été notifiés et la condamnation des bailleuses à effectuer certains travaux.

Par jugement du 8 octobre 2014, le tribunal d'instance du 10ème arrondissement à :

prononcé la nullité du congé aux fins de reprise du 6 juin 2013,

ordonné à Mmes C. et S. d'exécuter ou faire exécuter les travaux d'installation d'un aspirateur, de réfection du carrelage de la salle de bains au droit de la baignoire et de réfection de la trappe de visite de la baignoire et ce sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter du 1er janvier 2015, date à laquelle les travaux devront être terminés pour que l'astreinte ne courre pas,

débouté M. P. de sa demande visant à voir ordonner à Mmes C. et D. de faire réaliser les travaux de rétablissement d'une évacuation aux normes pour la baignoire et le lavabo de la salle de bains,

débouté M. Dominique P. de sa demande de dommages et intérêts.

Le tribunal d'instance a estimé que le congé ne pouvait être validé du fait que l'intention frauduleuse du bailleur au moment de la délivrance du congé était établie et s'évinçait du fait que le bénéficiaire de la reprise travaille actuellement à proximité de son domicile qui se trouve à Neuilly sur Seine, que la preuve du déménagement allégué de son entreprise n'est pas rapportée, qu'enfin le bénéficiaire de la reprise n'a pas besoin d'habiter un appartement aussi vaste et ne peut raisonnablement envisager de quitter un logement situé dans une banlieue aisée, pour élire domicile dans un quartier populaire, proche de la gare du Nord.

Mmes C. et D., épouse S., ont interjeté appel de cette décision.

Dans le dispositif de leurs dernières conclusions, notifiées par la voie électronique le 28 janvier 2016, elles demandent à la Cour de :

infirmier le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

prononcer la validité du congé pour reprise prenant effet au 31 décembre 2013,

ordonner l'expulsion de M. Dominique P. et de toute personne dans les lieux de son fait,

ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tel garde-meuble que M. P. désignera ou dans tout autre lieu au choix du bailleur et ce, en garantie de toute somme qui pourrait être due,

condamner M. P. à payer une indemnité d'occupation depuis le 1er janvier 2014, d'un montant de 3000 euros augmentée de la provision pour charges, jusqu'à la libération effective des lieux,

débouter M. P. de ses demandes financières,

condamner M. P. aux dépens et à payer à Mmes C. ' C. et S. une indemnité de 3000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

M.P., dans le dispositif de ses dernières conclusions notifiées par la voie électronique le 12 janvier 2016, demande à la Cour de :

confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

débouter Mmes C.-C. et S. de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions,

à titre subsidiaire, dire que les bailleuses se sont enrichies sans cause à son préjudice à raison des travaux exécutés par M. P. en exécution du protocole transactionnel du 30 septembre 2011,

condamner les appelantes à lui payer en réparation de cet enrichissement sans cause la somme de 10 500 euros et celle de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts pour inexécution du protocole transactionnel,

en tout état de cause, débouter les appelantes de leur demande en fixation d'une indemnité d'occupation supérieure au loyer antérieur,

les condamner aux dépens de première instance et d'appel et à payer à M. P. une indemnité de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DECISION

l) Sur la validité du congé pour reprise délivré à M. P. le 6 juin 2013

Les appelantes font grief à la décision entreprise d'avoir jugé que le congé litigieux était frauduleux. Elles font valoir :

- premièrement, que le juge d'instance a excédé ses pouvoirs en se livrant à une appréciation en opportunité des motifs de la reprise, alors qu'il ne disposait pas d'un pouvoir de contrôle a priori de ces motifs, qu'ainsi le tribunal d'instance ne pouvait motiver sa décision en disant, d'une part, que M. P. n'avait pas besoin d'habiter un grand appartement, le bailleur n'ayant pas à justifier que le logement est adapté aux besoins du bénéficiaire de la reprise, et en écrivant, d'autre part, qu'il est invraisemblable que M. S. puisse quitter NEUILLY qui est une commune aisée pour aller dans un quartier populaire du 10ème arrondissement, étant observé que l'appartement faisant l'objet de la reprise est vaste (180 m²), situé dans un immeuble de grand standing classé monument historique, avec parquet moulures cheminées et une hauteur sous plafond de 4 mètres;

- deuxièmement, qu'il n'existe aucune fraude. A cet égard, les appelantes exposent à la Cour que M. S. salarié de la banque d'investissement du crédit agricole, et travaillant actuellement sur le site de la défense doit déménager à MONTROUGE en mai 2016, le service dans lequel il travaille étant délocalisé sur ce site et que l'emménagement dans l'appartement du 10ème va lui faire gagner un temps de trajet appréciable, près d'une heure par jour.

M. Dominique P. réplique que le jugement querellé doit être confirmé du fait que le premier juge n'a nullement excédé les pouvoirs qui lui sont reconnus par la jurisprudence en se livrant à une analyse minutieuse des données de la cause, qu'à ce jour le bénéficiaire de la reprise travaille toujours à la Défense et qu'il n'est pas sérieusement concevable que M. S. accepte des trajets de longue durée pour se rendre à son travail, alors qu'il réside actuellement à toute proximité de son lieu de travail, qu'un déménagement dans le quartier peu sûr de la [...] ne permettrait nullement à M. S. de raccourcir ses trajets domicile- lieu de travail, compte tenu des embarras de la circulation dans les IXème et Xème arrondissements de Paris, et entraînerait donc une perte de qualité de vie pour l'intéressé que la Cour peu prendre en considération, sans excéder ses pouvoirs, que le véritable motif du congé réside dans le souhait des bailleuses de récupérer la chambre de service dépendant du bail, et de la réunir aux chambres contiguës, dont elles ont fait l'acquisition, pour mieux valoriser leur patrimoine immobilier.

Sur ce

L'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa version applicable au présent litige, ne permettait pas au juge d'exercer un contrôle a priori sur les motifs ou les mobiles de la reprise et la sincérité de ces motifs ne pouvait être contrôlée tant que le congé n'avait pas produit ses effets, sauf le cas où une fraude était avérée au moment de la délivrance du congé.

Il s'ensuit que le bailleur n'avait aucune autre motivation à donner que d'occuper lui-même le logement ou le faire occuper par les personnes que la loi énumère.

Le premier juge ne pouvait, dès lors, contrôler l'opportunité de la reprise ni refuser de valider le congé délivré à M. P. en appréciant le bien-fondé du motif de cette reprise et en indiquant que le bénéficiaire de la reprise disposait déjà d'un appartement beaucoup plus proche de son lieu de travail, dont il est propriétaire, que les bailleuses ne justifiaient pas que M. S. eût " besoin d'habiter un grand appartement" et que " la différence

de niveau entre le quartier de la [...], quartier populaire à proximité d'une gare, qui plus est, la gare du Nord et la ville de Neuilly, connue pour être une banlieue aisée" trahissait le caractère frauduleux du congé.

Ces faits et appréciations trahissent d'autant moins l'existence d'une fraude avérée et l'absence, au moment de la délivrance du congé, de l'intention sérieuse d'habiter l'appartement loué, que les appelantes justifient qu'au moment de la délivrance du congé, les projets de déménagement sur la commune de Montrouge du service dans lequel travaille le bénéficiaire de la reprise permettait à M. S. d'espérer gagner plus de trente minutes par jour sur son temps de trajet entre domicile et son nouveau lieu de travail, et qu'il ne peut être sérieusement soutenu que le fait d'échanger un logement de 62 m², situé dans un quartier composé de grands immeubles modernes et, pour beaucoup sans charme, et dépourvu de commerces de proximité, contre un appartement familial de 180 m², dans un très bel immeuble, comme en témoignent les clichés photographiques versés aux débats, classé monument historique, de style néo-classique comportant un rez-de-chaussée à arcade, un étage « noble » avec de grandes baies rectangulaires surmontées de frontons triangulaires, inspirées de la Renaissance italienne, et disposant de six pièces principales d'une hauteur sous plafond de quatre mètres, agrémentées de boiseries, de parquets, de cheminées, constituerait, pour M. S., bénéficiaire de la reprise, une perte de qualité de vie et révélerait ainsi, d'une manière évidente, l'intention frauduleuse des bailleuses.

Par suite, le jugement entrepris sera infirmé en ce qu'il a déclaré frauduleux le congé aux fins de reprise, régulier en la forme, délivré à M. P. le 6 juin 2013.

En conséquence, l'expulsion de M. P., devenu occupant sans droit ni titre depuis le 31 décembre 2013, date d'effet du congé, sera ordonnée, à défaut de départ volontaire des lieux de l'intéressé.

II) Sur le montant de l'indemnité d'occupation

Les appelantes demandent que l'indemnité d'occupation soit majorée de 50 % , en précisant que le loyer actuel, qui est de 2 031, 54 euros, par mois charges comprises, est particulièrement bas pour un appartement de 180 m² comportant six pièces et une chambre de service.

M. P. réplique que les locaux n'ont pas été entretenus par les bailleuses et qu'il a été contraint de s'adresser à la justice pour qu'un minimum de travaux soit réalisé et que, dès lors, la fixation de l'indemnité d'occupation à la somme de 3 000 euros par mois est abusive, et qu'il conviendrait, au contraire, de pratiquer un abattement pour précarité de 20 % par assimilation à la situation d'un conjoint bénéficiant d'une jouissance à titre onéreux de l'ancien domicile conjugal dans le cadre d'une procédure de divorce. M. P. demande donc à la Cour de débouter les appelantes de leur demande visant à voir fixer l'indemnité d'occupation à un montant supérieur à celui du loyer antérieur.

Sur ce

En raison de sa nature mixte, indemnitaire et compensatoire, l'indemnité d'occupation constitue une dette de jouissance correspondant à la valeur équitable des lieux et assure, en outre, la réparation du préjudice résultant d'une occupation sans bail.

En l'espèce, les appelantes ne démontrent pas que la valeur équitable des lieux et la réparation du préjudice résultant pour elles d'une occupation sans bail, nécessiteraient que l'indemnité d'occupation soit fixée à un montant majoré de 50 % par rapport à celui du loyer augmenté des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi.

En conséquence, le montant de l'indemnité d'occupation sera fixé au montant du loyer actualisé et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi.

III) Sur les travaux ordonnés par le tribunal d'instance

Les appelantes demandent à la Cour d'infirmier le jugement entrepris en ce qu'il les a condamnées, sous astreinte, à installer un "aspiromètre", à refaire le carrelage de la salle de bains au droit de la baignoire, ainsi que la trappe de visite de la baignoire.

M. P. fait valoir que l'intégralité des travaux visés par le premier jugement n'a pas été réalisé ; Il sollicite la confirmation du jugement entrepris de ce chef.

Sur ce

Les appelantes justifient, en versant aux débats les factures afférentes, avoir fait réaliser l'ensemble des travaux ordonnés par le premier juge ; elles justifient, en outre, avoir fait procéder à la réfection de la salle de bains et avoir pris en charge l'hébergement à l'hôtel de M. P. pendant la durée des travaux.

Les travaux ayant été exécutés, le jugement querellé sera infirmé de ce chef.

IV) Sur les demandes indemnitaires formées à titre subsidiaire par M. P.

M. P. sollicite l'indemnisation à hauteur de 3000 euros du préjudice qu'il dit avoir subi du fait de la non-exécution d'un protocole d'accord entre les parties, et à hauteur de la somme de 10 500 euros au titre d'un enrichissement sans cause des bailleuses du fait de travaux réalisés sur son initiative et dont la prise en charge incombait à ses bailleuses.

Il expose à la Cour, au soutien de ses demandes, +qu'il a accepté d'exécuter des travaux relevant des obligations du bailleur - remplacement de la chaudière, pose de radiateurs, blindage de la porte d'entrée, réfection de l'électricité de la cuisine, prise en charge des frais d'expertise de M. K. - et qu'il est bien fondé à solliciter une indemnisation au titre de ces travaux dont la prise en charge de lui incombait pas.

Les appelantes répliquent que la demande de dommages et intérêts en réparation du préjudice que lui aurait causé l'inexécution du protocole transactionnel est mal fondée, l'exécution différée de ces menus travaux n'ayant causé aucun trouble de jouissance à M. P..

S'agissant de l'indemnisation sollicitée au titre des travaux dont la prise en charge leur incombait, elles concluent également au débouté de l'intimé en faisant valoir que :

- les engagements pris par M. P. dans le cadre du protocole d'accord ont l'autorité de la chose jugée en application de l'article 2052 du Code civil,
- les engagements pris par les parties au protocole n'étaient pas conditionnés au renouvellement du bail d'habitation,
- l'obligation de prise en charge de certains travaux par M. P. avait une cause résidant dans le fait qu'il a consenti à cette prise en charge dans le but de sous-louer son appartement pour la réalisation d'un film cinématographique,
- les travaux réalisés par M. P. indépendamment du protocole d'accord l'ont été sur son initiative, et sans accord préalable du bailleur ni autorisation judiciaire et, ne peuvent, de ce fait, donner lieu à indemnisation.

Sur ce

Sur la demande de dommages et intérêts (3 000 euros)

M. P. ne rapporte par la preuve que l'exécution différée des menus travaux ordonnés par le tribunal d'instance - installation d'un aspiromètre, remplacement de carreaux au droit de la baignoire et révision de la trappe de visite de la baignoire - lui aurait causé un quelconque préjudice de jouissance ; il sera, en conséquence, débouté de sa demande de dommages et intérêts.

Sur l'enrichissement sans cause allégué des bailleuses du fait de la prise en charge par M. P. des travaux prévus dans le protocole transactionnel

L'action de in rem verso ne peut être admise que dans le cas où le patrimoine d'une personne se trouve, sans cause légitime, enrichi au détriment de celui d'une autre personne et n'est pas sans cause l'enrichissement qui a son origine dans un acte juridique.

En l'espèce, l'enrichissement des bailleuses qui a résulté de la prise en charge par M. P. des travaux prévus au protocole transactionnel conclu par les parties le 30 septembre 2011 et des honoraires de l'expert M. K., trouve son origine dans cet acte juridique, qui a autorité de la chose jugée entre les parties qui l'ont signé en application des dispositions de l'article 2052 du Code civil, et n'est donc pas sans cause.

Par suite, M. P. sera débouté de sa demande d'indemnisation.

Sur l'enrichissement sans cause allégué des bailleuses du fait de la prise en charge par M. P. de travaux non prévus dans le protocole transactionnel

Il résulte des dispositions de l'article 1144 du Code civil que le locataire qui réalise des travaux d'amélioration sans l'autorisation du bailleur ne peut lui réclamer un dédommagement.

Par suite, les travaux réalisés par M. P. de sa propre initiative et sans l'accord préalable de son bailleur et sans autorisation judiciaire, en l'occurrence le blindage de la porte d'entrée de l'appartement, ne pourront donner lieu à indemnisation de l'intimé, qui sera, dès lors, débouté de sa demande.

v) Sur les demandes accessoires

M. P., qui succombe, sera condamné aux dépens des procédures de première instance et d'appel, les dispositions du jugement entrepris relatives aux dépens et aux frais irrépétibles non compris dans les dépens étant infirmées.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant par mise à disposition au greffe et contradictoirement

INFIRME le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau

DÉCLARE valide le congé pour reprise délivré à M. Dominique P. les 6 et 27 juin 2013 et prenant effet au 31 décembre 2013 ;

CONSTATE que M. Dominique P. est déchu de tout droit d'occupation des lieux loués ;

En conséquence et à défaut de libération volontaire des lieux par M. Dominique P. :

* autorise Mmes Odette C.-C. et Marie-Claire D., épouse S., à faire procéder, dans les formes légales, à son expulsion, ainsi qu'à celle de tous occupants de son fait, des lieux sis à [...] avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, si besoin, sans suppression du délai de deux mois à compter du commandement d'avoir à libérer les lieux,.

*dit que conformément aux dispositions des articles L 433-1, L 433-2, R 433-1 à R 433-7 du Code des procédures civiles d'exécution, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans les lieux seront remis, aux frais du locataire expulsé, en un lieu que ce dernier aura choisi et à défaut ils seront laissés sur place ou

entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par l'huissier chargé de l'exécution, avec sommation au locataire expulsé d'avoir à les retirer à ses frais dans le délai d'un mois.

* fait droit à la demande d'indemnité d'occupation en la fixant à une somme égale au montant du loyer si le bail s'était poursuivi, outre les charges.

* condamne M. Dominique P. au paiement de cette indemnité d'occupation ainsi que ci-dessus fixée à compter du mois de janvier 2014 et jusqu'à la libération effective des lieux se matérialisant soit par la remise des clés, soit par l'expulsion.

Déboute M. Dominique P. de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions;

Vu l'article 700 du Code de procédure civile , condamne M. Dominique P. à payer à Mmes Odette C.-C. et Marie-Claire D., épouse S., une indemnité de 3 000 euros ;

CONDAMNE M. Dominique P. aux dépens de première instance et d'appel et dit que les dépens de la procédure d'appel pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Décision antérieure

❖ Tribunal d'Instance PARIS8 Octobre 2014 11-14-000073