

**Cour d'appel, Toulouse, 1re chambre, 1re section, 23 Janvier 2017 – n° 15/04260**

**Cour d'appel**

**Toulouse**

**1re chambre, 1re section**

**23 Janvier 2017**

**Répertoire Général : 15/04260**

**Numéro d'arrêt : 36**

X / Y

Contentieux Judiciaire

23/01/2017

ARRÊT N° 36

N° RG: 15/04260

TS/CD

Décision déferée du 17 Juillet 2015 - Tribunal d'Instance de MURET ( 15-000018)

H. B.

Gil N.

C/

Daniel S.

INFIRMATION

Grosse délivrée

le

à

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

\*\*\*

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

1ere Chambre Section 1

\*\*\*

ARRÊT DU VINGT TROIS JANVIER DEUX MILLE DIX SEPT

\*\*\*

APPELANT

Monsieur Gil N.

[...]

[...]

Représenté par Me Catherine G., avocat au barreau de TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555-2016-006039 du 21/03/2016 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

INTIME

Monsieur Daniel S.

[...]

[...]

Représenté par Me Michel B., avocat au barreau de TOULOUSE

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 786 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 08 Novembre 2016, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant T. SOUBEYRAN, chargé du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

C. BELIERES, président

A. BEAUCLAIR, conseiller

T. SOUBEYRAN, vice président placé

Greffier, lors des débats : J. BARBANCE-DURAND

ARRET :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties

- signé par C. BELIERES, président, et par J. BARBANCE-DURAND, greffier de chambre

EXPOSE DU LITIGE :

Par acte sous seings privés du 26 juin 2008, M. Daniel S. a donné à bail à M. Gil N. un 'appartement T2 d'une surface d'environ 45 m<sup>2</sup>, pièce principale avec coin salon et coin cuisine avec éléments haut et bas, une chambre, une salle d'eau. Chauffage électrique' moyennant un loyer mensuel de 500 euros avec prise d'effet au 1er juillet 2008.

Par jugement du 20 février 2013, le bailleur a été déclaré coupable par le tribunal correctionnel de TOULOUSE d'avoir notamment, entre septembre 2007 et avril 2008, transformé un garage en appartements sans avoir obtenu préalablement de permis de construire et d'avoir effectué ces travaux en violation du plan d'occupation des sols. Il a en particulier été condamné à remettre les lieux -dont les locaux objets du bail du 26 juin 2008- en conformité avec leur destination initiale dans un délai de dix huit mois et ce sous astreinte de 50 euros par jour de retard.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 12 décembre 2013, la société OFFICE MURETAIN IMMOBILIER, se prévalant de cette décision, a enjoint à M. Gil N. de libérer les lieux au 1er août 2014.

Par actes d'huissier du 22 décembre 2016, M. Daniel S. a fait assigner M. Gil N. devant le tribunal d'instance de MURET en résiliation du bail, en expulsion et en fixation d'une indemnité d'occupation.

Par jugement contradictoire du 17 juillet 2015, le tribunal a :

- constaté que M. Gil N. est occupant sans droit ni titre des lieux en cause depuis le 1er août 2014 ;

- condamné M. Gil N. à payer à M. Daniel S. une indemnité mensuelle d'occupation égale au loyer et charges qui auraient été dus en cas de non résiliation du bail ;

- ordonné qu'à défaut pour le défendeur d'avoir quitté les lieux de tous ses occupants et de tous les biens qui s'y trouvent dès la signification du présent jugement, il sera procédé à son expulsion avec l'assistance de la force publique ;

- ordonné l'exécution provisoire ;

- condamné M. Gil N. aux dépens.

M. Gil N. a relevé appel total de cette décision par déclaration du 18 août 2015.

Il demande à la cour, au terme de ses dernières conclusions du 14 mars 2016 :

- à titre principal :

- de prononcer la nullité du congé délivré le 12 décembre 2013 et de dire que le bail a été tacitement reconduit à compter du 1er juillet 2014 ;

- de débouter Monsieur S. de l'intégralité de ses demandes ;

- de juger que Monsieur S. a engagé sa responsabilité contractuelle en louant un bien irrégulièrement édifié et en se gardant d'en informer son locataire ;

- de condamner en conséquence Monsieur S. à payer à Monsieur N. :

- la somme de 5.000 € au titre de son préjudice moral ;

- la somme de 3.000 € au titre de son préjudice matériel ;

- à titre subsidiaire :

- de constater que Monsieur S. a renoncé à se prévaloir des effets du congé du 12 décembre 2013 ;

- de débouter en conséquence Monsieur S. de l'intégralité de ses demandes ;

- à titre infiniment subsidiaire :

- de se voir accorder un délai de trois ans pour quitter les lieux ;

- en toutes hypothèses :

- de condamner Monsieur S. à payer à Maître Catherine G. la somme de 3.000 € en application de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique ;

- de condamner Monsieur S. au paiement des entiers dépens de l'instance.

Il soutient que le congé du 12 décembre 2013 est nul et que le bail a été tacitement reconduit le 1er juillet 2014 dès lors qu'il ne repose sur aucun motif légitime et sérieux et qu'il n'a pas été délivré pour le terme du bail, en violation des dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 . Subsidiairement, il estime que le bailleur a renoncé à se prévaloir des effets du congé en lui délivrant une quittance de loyer pour le mois de juillet 2014 et en l'invitant à nouveau à quitter les lieux avant le 15 août 2014 par lettre recommandée avec accusé de réception du 8 août 2014. A titre infiniment subsidiaire, il souligne que sa situation personnelle l'empêche de retrouver aisément un logement, qu'il a toujours réglé les sommes mises à sa charge au titre du bail et que M. Gil N. ne justifie d'aucune urgence de le voir libérer les lieux.

A titre reconventionnel, il estime que M. Daniel S. a engagé à son égard sa responsabilité contractuelle en lui proposant à la location un appartement édifié en violation des prescriptions en matière d'urbanisme et en le tenant dans l'ignorance de la procédure engagée à son encontre. Il explique que ces manquements lui ont causé d'une part un préjudice moral, d'autre part un préjudice matériel caractérisé par les frais qu'il devra nécessairement engager pour se reloger.

M. Daniel S. demande à la cour, au terme de ses dernières conclusions du 7 juillet 2016 :

- de confirmer le jugement déféré ;
- de débouter Monsieur N. de l'ensemble de ses demandes ;
- de constater la validité du congé et de prononcer la résiliation du bail ;
- d'ordonner l'expulsion de Monsieur N. ainsi que de toutes personnes se trouvant dans les lieux de son chef ;
- de condamner Monsieur N. à payer une indemnité d'occupation qui ne saurait être inférieure au montant du loyer et charges tel que prévu dans le contrat de bail ;
- de condamner Monsieur N. à lui payer une somme de 1.000 € à titre de dommages et intérêts ;
- de condamner Monsieur N. à payer une somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens de l'instance.

Il soutient que le congé du 12 décembre 2014 est valable pour respecter les prescriptions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 en ce qu'il est explicitement fondé sur un motif légitime tenant à l'obligation qui lui est faite de remettre les lieux en l'état, qu'il a été délivré dans les délais impartis, nonobstant l'indication d'un terme erroné, qu'il n'a fait l'objet d'aucune renonciation dès lors que la quittance litigieuse, adressée pour le mois de juillet 2014, a concerné une échéance antérieure à la date de prise d'effet du congé.

Il ajoute que le refus réitéré de M. Gil N. de libérer les lieux lui cause un préjudice en l'empêchant de se conformer au jugement du tribunal correctionnel.

**SUR CE :**

Sur la demande d'expulsion :

Selon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué (...).

Le délai de préavis applicable au congé est (...) de six mois lorsqu'il émane du bailleur (...). Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

En l'espèce, M. Daniel S. a été condamné par jugement du tribunal correctionnel de TOULOUSE à une remise en l'état des lieux objet du bail d'après leur destination initiale, soit un garage, ce qui d'une part exclut que ces lieux puissent continuer à être mis à disposition d'un tiers dans le cadre d'un contrat de bail, d'autre part impose à M. Daniel S. la réalisation de travaux de remise en état.

Dès lors, le respect des dispositions pénales de la décision du tribunal correctionnel, qui s'imposent à chacun, constitue un motif légitime et sérieux de rupture du bail par M. Daniel S..

Ce motif légitime et sérieux ne dispense pas M. Daniel S. du respect des formalités prévues à l'article 15 précité.

En l'espèce, le congé a été délivré par lettre recommandée avec accusé de réception adressée le 12 décembre 2013, distribué à M. Gil N. le 15 décembre 2013 et portait mention de 'l'obligation de mise en conformité des lieux avec rétablissement de leur destination à usage de garage' telle qu'elle s'impose au bailleur suivant le jugement du tribunal correctionnel précité, de sorte qu'il doit être considéré comme faisant état d'un motif légitime et n'encourt pas la nullité à ce titre.

La prise d'effet du bail a été contractuellement fixée au 1er juillet 2008, de sorte qu'il a été tacitement reconduit le 30 juin 2011 pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 30 juin 2014. Le congé délivré par M. Daniel S. a été reçu par M. Gil N. le 15 décembre 2013, soit plus de six mois avant le terme du bail, de sorte qu'il n'encourt pas la nullité malgré l'indication d'une date de libération des lieux postérieure, l'erreur invoquée n'ayant pas eu pour effet de réduire mais d'allonger la période durant laquelle M. Gil N. a pu préparer son logement.

Il ne résulte par ailleurs d'aucune pièce produite aux débats que M. Daniel S. a entendu, de manière non équivoque, renoncer à se prévaloir du congé donné à M. Gil N.. A cet égard, l'émission d'une quittance pour le mois de juillet 2014, résultant de l'erreur commise dans la rédaction du congé et le courrier recommandé du 8 août 2014 informant M. Gil N. qu'il est tenu de quitter les lieux au 1er août 2014, ne sauraient en l'absence d'autre élément caractériser cette volonté de renonciation.

Il convient dès lors de dire qu'il a été valablement mis fin au bail à compter du 1er juillet 2014 et d'ordonner l'expulsion de M. Gil N. ainsi que de toute personne occupant les lieux de son chef. A ce titre et en l'absence de toute contestation sur ce point, M. Gil N. sera condamné au versement d'une indemnité d'occupation égale au loyer mensuel perçu au titre du bail, soit 500 euros et ce jusqu'à libération effective des lieux.

S'agissant de la demande de délais pour quitter les lieux, la cour observe que M. Daniel S. ne fournit pas d'éléments actualisés sur la situation financière dégradée qu'il invoque et sur les démarches qu'il aurait entreprises pour tenter de se reloger alors que le congé lui a été délivré par le bailleur le 15 décembre 2013. Dans ces conditions, sa demande de délais sera rejetée.

Sur la demande en indemnisation de M. Daniel S. :

M. Daniel S., qui invoque son impossibilité de se conformer au jugement du tribunal correctionnel -dont il est seul à l'origine- ne justifie pas du préjudice qu'il invoque à ce titre. Ainsi, à supposer l'existence d'un lien de causalité, il n'est ni soutenu, ni démontré que l'astreinte qui assortit sa condamnation à remise en état des lieux ait fait l'objet ce jour d'une liquidation. Dans ces conditions, sa demande de réparation à ce titre sera rejetée.

Sur les demandes en indemnisation de M. Gil N. :

M. Daniel S. a donné à bail à M. Gil N. des locaux d'habitation réalisés quelques mois plus tôt sans avoir obtenu de permis de construire et en violation du plan d'occupation des sols. Il a ce faisant sciemment exposé son preneur au risque finalement réalisé d'une résiliation pour remise en état des lieux à l'initiative du bailleur.

Ce comportement constitue un manquement au devoir général de bonne foi auquel sont tenus les co-contractants et, le risque s'étant réalisé, engage la responsabilité de M. Daniel S. au titre des conséquences dommageables qui en sont directement résultées pour M. Gil N. dès lors qu'il n'est pas allégué d'une part que M. Gil N. aurait manqué, au cours du bail, à ses propres obligations contractuelles, d'autre part que M. Daniel S. pouvait se prévaloir d'un autre motif de résiliation du bail à échéance.

Le préjudice de M. Gil N. est composé d'un préjudice matériel lié à la nécessité de procéder au déménagement de ses biens et d'exposer des frais de logement, que la cour évalue, compte tenu de la superficie du logement actuellement loué, à la somme de 1.000 euros.

Il est également composé d'un préjudice moral consistant dans le désagrément d'être contraint de quitter le logement qu'il occupe depuis le 1er juillet 2008 et d'engager des démarches de logement, que la cour évalue, compte tenu de la durée d'occupation des lieux, à 1.500 euros.

Ces sommes apparaissent justifiées et suffisantes pour indemniser intégralement M. Gil N. de ses préjudices.

Sur les demandes annexes :

Chacune des parties succombe alternativement à l'instance et sera condamnée à supporter la charge de la moitié des dépens de première instance et d'appel.

Au regard des responsabilités respectives des parties dans la survenue du litige, l'équité commande que M. Daniel S. sera débouté de ses demandes formées en application de l'article 700 du code de procédure civile et condamné à payer au conseil de M. Gil N. une somme de 2.500 euros en application de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique.

PAR CES MOTIFS :

La Cour,

Infirme le jugement,

Statuant à nouveau :

Constate la résiliation du bail conclu le 26 juin 2008 entre M. Daniel S. et M. Gil N. à compter du 1er juillet 2014 ;

Déboute M. Gil N. de sa demande de délais ;

Ordonne l'expulsion de M. Gil N. ainsi que de toute personne occupant les lieux de son chef à compter de la signification du présent arrêt ;

Condamne M. Gil N. à verser à M. Daniel S. une indemnité d'occupation de 500 euros par mois, payable entre le 1er et le 5 de chaque mois entre les mains de M. Daniel S. à titre d'indemnité d'occupation jusqu'à libération complète des lieux ;

Déboute M. Daniel S. de sa demande de réparation ;

Condamne M. Daniel S. à payer à M. Gil N. les sommes de :

- 1.000 euros au titre de son préjudice matériel ;

- 1.500 euros au titre de son préjudice moral ;

Condamne M. Daniel S. à payer à Maître Catherine G. la somme de 2.500 euros en application de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique ;

Condamne chaque partie à supporter la charge de la moitié des dépens de première instance et d'appel.

Le greffier Le président

---

#### **Décision(s) antérieure(s)**

❖ Tribunal d'Instance MURET17 Juillet 2015 15-000018