

**Cour d'appel de Nancy
ch. civile 02**

25 octobre 2018
n° 16/02398
Texte(s) appliqué

Sommaire :

Texte intégral :

Cour d'appel de Nancy ch. civile 02 25 octobre 2018 N° 16/02398

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE NANCY

DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE

ARRÊT N° /18 DU 25 OCTOBRE 2018

Numéro d'inscription au répertoire général :

N° RG 16/02398 - N° Portalis DBVR V B7A DYNI

Décision déférée à la Cour : jugement du Tribunal d'Instance de Nancy, R. G. n° 11-16-000226, en date du 22 juillet 2016,

APPELANT :

Monsieur Sébastien R.

né le 4 avril 1980 à EQUEMAUVILLE, demeurant ...

représenté par Me Bertrand MARRION de la SCP DUBOIS MARRION, avocat au barreau de NANCY

INTIMÉ :

Monsieur Pierre H.

né le 21 septembre 1987 à EPINAL (88), demeurant ...

représenté par Me Alexandra CHAMPY, avocat au barreau de NANCY

plaidant par Me Jean Emmanuel MEDINA, avocat au barreau de Strasbourg

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 13 Septembre 2018, en audience publique devant la Cour composée de :

Monsieur Alain BURKIC, Président de chambre, qui a fait le rapport,

Monsieur Olivier BEAUDIER, Conseiller,

Madame Elsa BENSARD, Conseiller,

qui en ont délibéré ;

Greffier, lors des débats : Monsieur Ali ADJAL ;

A l'issue des débats, le Président a annoncé que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 25 Octobre 2018, en application du deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure

civile ;

ARRÊT : contradictoire, rendu par mise à disposition publique au greffe le 25 Octobre 2018, par Monsieur Ali ADJAL, Greffier, conformément à l'article 450 alinéa 2 du Code de Procédure Civile ;

signé par Monsieur Alain BURKIC, Président de chambre et par Monsieur Ali ADJAL, Greffier ;

Copie exécutoire délivrée le à

Copie délivrée le à

FAITS ET PROCÉDURE :

Par acte sous seing privé en date du 13 janvier 2009, la société compagnie foncière Alpha a donné à bail à Messieurs Sébastien et Ludovic R. un appartement à usage d'habitation de type F5, dépendant d'un immeuble situé 7, rue de la salle à Nancy, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 305,90 euros majorés d'une provision sur charges de 42,69 euros.

Monsieur R. a sous loué une chambre de l'appartement à Monsieur H. le 25 août 2011.

Par acte du 20 janvier 2016, Monsieur H. a fait assigner devant le tribunal d'instance de Nancy Monsieur Sébastien R. aux fins de l'entendre condamner à lui rembourser les sommes indûment perçues au titre de la sous location.

Par jugement en date du 22 juillet 2016, le tribunal d'instance de Nancy a statué en ces termes :

- condamne Monsieur Sébastien R. à payer à Monsieur Pierre H. la somme de 5699,88 € avec intérêt légal à compter du 20 janvier 2016, au titre de l'indu de loyer ;
- condamne Monsieur Sébastien R. à payer à Monsieur Pierre H. la somme de 300 € avec intérêt légal à compter du 20 janvier 2016 indûment perçue au titre d'une surconsommation d'électricité
- condamne Monsieur Sébastien R. à payer Monsieur Pierre H. la somme de 1000 € avec intérêt légal à compter du 20 janvier 2016 au titre de son préjudice
- condamne Monsieur Sébastien R. à payer Monsieur Pierre H. une indemnité de 1200 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- condamne Monsieur Sébastien R. aux dépens
- dit que le présent jugement est exécutoire par provision y compris en appel.

Suivant déclaration reçue le 1er septembre 2016, Monsieur Sébastien R. a interjeté appel de ce jugement et demande à la cour ce qui suit :

- infirmer dans toutes ses dispositions le jugement rendu le 22 juillet 2016 par le tribunal d'instance de Nancy
- statuant nouveau
- débouter Monsieur Pierre H. de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions

- condamner Monsieur Pierre H. à verser Monsieur Sébastien R. la somme de 5000 € à titre de dommages intérêts pour procédure abusive

- condamner Monsieur Pierre H. à verser Monsieur Sébastien R. la somme de 2500 € au visa de l'article 700 du code de procédure civile dont distraction au profit de la SCP Dubois Marion.

Dans ses conclusions datées du 28 février 2018, Monsieur H. demande la cour de :

- déclarer l'appel irrecevable et mal fondé

- en conséquence

- confirmer le jugement rendu le 22 juillet 2016 par le tribunal d'instance de Nancy

- débouter Monsieur Sébastien R. de l'intégralité de ses fins moyens et prétentions

- condamner Monsieur Sébastien R. à verser à Monsieur Pierre H. la somme de 2750 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers frais et dépens.

MOTIFS :

Vu le jugement entrepris ;

Vu les écritures déposées le 7 février 2018 par M. R. et le 28 février 2018 par M. H., auxquelles la Cour se réfère expressément pour un plus ample exposé de leurs prétentions et moyens ;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 28 mars 2018 ;

Sur les conclusions d'irrecevabilité de l'appel :

Dans le dispositif de ses conclusions du 28 février 2018, M. H. demande à la cour de déclarer l'appel «irrecevable» et mal fondé.

Force est de constater que la partie intimée n'a développé aucun moyen à l'appui de ses conclusions d'irrecevabilité de l'appel, lesquelles seront donc rejetées.

Sur la situation locative de M. H. :

A titre liminaire, il importe de souligner que, dans ses conclusions du 7 février 2018, l'appelant soutient que le prix du loyer à prendre en compte pour l'application de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, concernant les conditions financières de la sous location, n'est pas seulement celui indiqué en numéraire sur le bail, tel que retenu par le premier juge, et que l'accord conclu avec l'intimé n'est pas contraire à la disposition précitée.

Dans ces mêmes écritures et de manière contradictoire quant à la qualité de sous locataire de M. H. induite par l'argumentation précitée, M. R. affirme que l'intimé a bien accepté une «colocation» et qu'il avait la «qualité de locataire de l'appartement sur la période allant de septembre 2011 à 2014».

Il résulte de l'examen du dossier que la qualité de locataire de M. H. n'est aucunement justifiée et ne repose que sur les seules indications imprécises de l'appelant dans ses conclusions.

Force est de constater que le bail conclu avec la société propriétaire du logement, sis 7 rue de la salle à Nancy, n'a été signé que par M. R. et son frère. Il est en outre constant que les sommes versées par M. H. au titre de l'occupation d'une partie du logement l'ont été directement et uniquement auprès de M. R..

Parmi les pièces versées aux débats par M. H., figure un écrit daté du 25 mars 2015, signé par les deux parties, attestant de la remise d'un chèque de 400 € par M. R. au profit de l'intimé au titre du remboursement du dépôt de garantie versé en date du 25 août 2011 pour la «sous location d'une chambre au 7 rue de la salle à Nancy».

Il y a lieu de conclure que, comme l'indique l'intimé, ce dernier a pris en sous location une chambre de l'appartement concerné, situation justifiant l'application, en l'espèce, de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989.

Sur le droit à la restitution d'un trop perçu de loyer :

L'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 dispose ce qui suit :

«Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire transmet au sous locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours. En cas de cessation du contrat principal, le sous locataire ne peut se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur ni d'aucun titre d'occupation. Les autres dispositions de la présente loi ne sont pas applicables au contrat de sous location.»

Il est constant que le bail conclu, en janvier 2009, par l'appelant avec la société propriétaire du logement concerné, de type F5 de 105,24 mètres carrés habitables avec quatre chambres, prévoyait un loyer mensuel de 305,90 €, outre 42,69 € mensuels de charges.

M. R. indique avoir sollicité et obtenu de M. H. le paiement d'un loyer de 300 € par mois, charges et frais annexes compris (internet, électricité, assurance habitation, bois de chauffage), soit pour la sous location d'une chambre un montant quasi équivalent au loyer versé au bailleur pour l'appartement.

La situation ainsi décrite caractérise une violation de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 concernant les conditions financières de la sous location et dont il se déduit que le loyer du sous bail ne peut excéder celui du bail principal.

L'appelant conteste toute violation en faisant valoir que, en accord avec le propriétaire, il a, à ses frais, réhabilité entièrement l'appartement concerné et que «ces travaux conséquents constituaient alors une partie du loyer payable en nature (soit en travaux) en sus de la partie du loyer fixé en numéraire». Il ajoute que le loyer moyen d'un bien tel que le logement concerné s'apprécie à hauteur de 1220,78 €, soit un prix moyen du loyer, hors charges et accessoires, de 305,20 € par personne dans le cadre d'une occupation par quatre personnes, alors que l'intimé a payé, en toute connaissance de cause, un loyer de 300 € comprenant une participation à «l'amortissement des travaux effectués» ainsi que ces charges et accessoires, ce qui est en dessous du prix moyen du marché.

Cette argumentation ne peut être retenue, car elle contredit le libellé dépourvu d'équivoque de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 qui évoque le « prix payé » par le locataire, lequel fait nécessairement référence à celui mentionné dans le contrat liant le bailleur et le locataire principal.

Il importe de souligner que les dispositions de la loi de 1989, loi d'ordre public de protection des locataires, ne sont pas applicables aux sous locations à l'exception de celles de l'article 8.

La raison d'être de cette dernière disposition est, notamment, de protéger le sous locataire en prohibant toute possibilité d'enrichissement du locataire principal au regard des conditions financières de la sous location et ce, au moyen d'un élément de comparaison univoque, vérifiable et indiscutable, à savoir le montant du loyer mentionné dans le bail liant le propriétaire et le locataire principal et payé par ce dernier.

L'argumentation de la partie appelante méconnaît l'exigence de sécurité juridique contenue à l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 en faisant dépendre la limite de l'engagement du sous locataire d'une estimation de la valeur locative du logement, représentant en l'occurrence 4 fois celle arrêtée dans le bail, en raison de l'exécution de travaux de rénovation, par et à la charge du locataire principal sur la base d'un prétendu accord implicite avec le propriétaire.

Au surplus, les allégations de la partie appelante ne sont pas corroborées par des éléments documentaires suffisamment probants.

S'agissant du coût des travaux de rénovation, M. R. a produit aux débats deux devis, pour des montants respectifs de 7600 € et 1300 €, puis une facture, datée du 12 mai 2009 ainsi que différents tickets de caisse provenant d'une grande surface de bricolage. Si la facture précitée, seul document pouvant être retenu pour attester du coût des travaux, mentionne bien le numéro 7 de la rue de la salle comme lieu d'intervention, elle fait état d'un montant total de 8900 € et non 12 000 € et correspond, notamment, au remplacement d'un VELUX et à l'installation d'une isolation, interventions pourtant expressément mises à la charge du propriétaire dans le bail sous la mention

«clause particulière».

La partie appelante a également communiqué une autre facture datée du 30 avril 2010 pour un montant de 526,24 euros adressée à «Monsieur R. architecte 7 rue de la salle». Or, il n'est pas contesté que M. R. a installé son agence d'architecture dans le même immeuble, au premier étage, et a procédé, à cette fin, à des travaux dans le local concerné.

En outre, la partie appelante ne fournit aucun justificatif du paiement de ces factures.

En ce qui concerne l'estimation d'une valeur locative à hauteur de 1220,78 €, cette dernière procède d'une lettre d'une agence immobilière, datée du 7 septembre 2017, dont la conclusion est précédée de la

mention suivante : «en nous basant sur les éléments que vous nous avez fournis et en comparant les données du marché avec les biens du même type dont nous assurons la gestion dans le secteur».

Il apparaît ainsi que l'estimation concernée a été effectuée plus de huit ans après la conclusion du bail liant M. R. et la société propriétaire du logement et deux ans après la sortie de M. R. des lieux loués, en avril 2015, sans transport et sans constatation sur place.

M. H. a versé au débat un contrat de location, datée du 20 septembre 2013, concernant un appartement situé au numéro 7 de la rue de la salle, à l'étage inférieur au logement loué par M. R., d'une surface habitable de 93,24 m², prévoyant un loyer mensuel de 550 € soit une valeur locative de 5,90 euros le mètre carré, très inférieure à l'estimation mise en avant par la partie appelante alors même que le bail ne comporte pas de clause particulière quant à des travaux à réaliser.

Enfin, M. R. ne produit aucune preuve documentaire de l'information du bailleur et de l'acceptation par celui ci de contrats de sous location, de son accord exprès quant à la réalisation de travaux par le locataire principal ainsi que de la connaissance par M. H. des termes du bail conclu en janvier 2009.

Dans ses écritures, M. R. indique qu'il a fait confiance à son bailleur au visa d'un simple accord verbal et ajoute, pour crédibiliser cette allégation, que M. H. a, lui, bien accepté une «collocation sans, visiblement, demander à voir le contrat de bail». La partie appelante ne soutient pas que M. H. avait connaissance du montant du loyer dû au bailleur mais se borne à alléguer que l'intéressé avait connaissance du mode de calcul du loyer mis à sa charge avec l'imputation d'une participation à l'amortissement des travaux réalisés dans le logement.

Il s'induit des considérations qui précèdent que M. H. est en droit de demander à M. R. la restitution du trop perçu de loyers.

Sur le montant du trop perçu de loyers :

M. R. conteste le montant réclamé au titre du trop perçu de loyers et fait valoir, à cet égard :

- que M. H. fixe son préjudice en prenant en compte un loyer de 400 € alors que le loyer mensuel payé par celui ci était de 300 € charge et frais annexes compris,

- qu'il a payé le loyer dû par l'intimé d'avril à septembre 2015 alors que ce dernier a perçu du propriétaire une somme de 3780 €.

M. H. a produit aux débats les pièces suivantes :

- un décompte détaillé de la créance alléguée

- un tableau détaillé des charges annexes

- des relevés bancaires pour la période allant de 2011 à 2015.

Il y a lieu de relever que l'allégation de l'appelant du paiement du loyer d'avril à septembre 2015 est sans emport dans la mesure où la somme de 5699,88 euros réclamée par M. H. couvre la période allant de septembre 2011 à mars 2015.

Il résulte d'un courriel rédigé le 22 mars 2015 par M. H., produit par la partie appelante elle même, qu'une réunion s'est tenue le 17 mars 2015 en présence du représentant d'une société, désireuse de racheter l'immeuble afin d'opérer une rénovation complète de celui ci, de M. R. et de l'ensemble des sous locataires, y compris M. H., réunion au cours de laquelle ont été évoquées les modalités d'un accord prévoyant le départ des occupants à une date déterminée avec pour contrepartie la signature d'un nouveau bail aux mêmes conditions et le versement, à l'issue de celui ci, d'une indemnité d'éviction à hauteur de 2000 € pour M. R. et 3780 € pour M. H..

Ce courriel s'achève par la mention suivante : «nous espérons avoir prochainement un retour de votre part, avec validation de votre service juridique. Nous pourrions à ce terme valider cet accords tous ensemble», mention démontrant l'absence d'accord définitif à la date du 22 mars 2015.

La partie intimée indique dans ses écritures que la signature de ce bail n'a jamais eu lieu et qu'aucune indemnité n'a été versée aux participants de la réunion. Force est de constater que M. R. reste en défaut de contredire les déclarations de M. H. et de justifier de la perception par ce dernier de la somme de 3780 €.

Il convient enfin d'observer que dans ses écritures, l'intimé précise avoir imputé une somme de 400 € au titre du loyer réglé à M. R. durant les seuls trois premiers mois de la sous location, le loyer versé ultérieurement, tel que pris en compte dans le décompte de créance, étant de 300 €.

Si l'intimé a bien produit aux débats ses relevés bancaires pour la période considérée mentionnant l'établissement de chèques ou des retraits en espèces, aucune de ces opérations ainsi répertoriées n'apporte la preuve du paiement effectif au profit de M. R. d'une somme supérieure à celle de 300 € au titre du sous loyer, telle qu'admise par ce dernier.

Il y a lieu, dès lors, de considérer que le trop perçu de loyers s'élève à la somme de 5399,88 euros et d'infirmen le jugement entrepris en ce sens.

Sur la demande de remboursement d'une somme de 300 € :

L'intimé soutient que, le 14 mars 2014, M. R. a indûment perçu la somme de 300 € correspondant à une prétendue surconsommation électrique.

Force est de constater que cette allégation n'est étayée par aucune pièce et ne peut qu'être rejetée.

Sur la demande de dommages intérêts pour procédure abusive :

M. R. indique dans ses conclusions que, eu égard aux propos mensongers et à l'attitude de M. H., dont l'action n'a aucun fondement juridique «ni éthique», la cour condamnera dernier à lui verser la somme de 5000 € à titre de dommages intérêts pour procédure abusive.

Il y a lieu de rappeler que c'est à bon droit que Monsieur H. a demandé à M. R. la restitution du trop perçu de loyers.

La demande de dommages intérêts de M. R. sera dès lors rejetée.

Sur la demande de dommages et intérêts :

L'intimé fait valoir qu'il a subi un préjudice pécuniaire indubitable dans la mesure où, privé de sommes conséquentes, il a été dans l'obligation de se restreindre pour parvenir à finir ses fins de mois alors qu'il aurait pu vivre avec une meilleure aisance. Il sollicite la confirmation du jugement déferé ayant condamné M. R. à lui verser la somme de 1000 € à titre de dommages intérêts.

Force est de constater que les allégations précitées, qui se caractérisent par leur caractère vague et imprécis, ne sont pas de nature à rapporter la preuve, faute d'éléments probatoires concrets et objectifs, de l'existence du préjudice pécuniaire allégué.

Il y a lieu, dans ces circonstances, de rejeter la demande de dommages et intérêts formulés et d'infirmen en ce sens le jugement entrepris.

Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile :

M. R., qui succombe pour l'essentiel dans la présente instance, doit supporter les dépens et il y a lieu de le condamner à payer à M. H. une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile qu'il est équitable de fixer à la somme de 1500 €, en sus de celle qui lui a été allouée en première instance. M. R. doit être déboutée de cette même demande.

PAR CES MOTIFS

LA COUR, statuant par arrêt contradictoire prononcé publiquement par mise à disposition au greffe, conformément aux dispositions de l'article 450 alinéa 2 du Code de procédure civile,

DÉCLARE M. Sébastien R. recevable en son appel dirigé contre le jugement du tribunal d'instance de Nancy du 22 juillet 2016 ;

CONFIRME le jugement entrepris en ce qu'il condamne M. Sébastien R. aux dépens et à payer à M. H. une somme de 1200 € (mille deux cents euros) au titre des dispositions de

l'article 700 du Code de procédure Civile ;

INFIRME le jugement entrepris en toutes ses autres dispositions ;

Statuant à nouveau dans cette limite ;

CONDAMNE M. Sébastien R. à payer à M. H. la somme de 5399,88€ (cinq mille trois cent quatre vingt dix neuf euros et quatre vingt huit centimes) avec intérêt au taux légal à compter du 20 janvier 2016 au titre du trop perçu de loyer ;

DÉBOUTE M. H. de sa demande de condamnation de M. Sébastien R. au paiement d'une somme de 300 € (trois cents euros) indûment perçue au titre d'une surconsommation d'électricité ;

Ajoutant,

REJETTE la demande de dommages intérêts de M. Sébastien R. pour procédure abusive ;

CONDAMNE M. Sébastien R. à payer à M. H. une somme de 1500 € (mille cinq cents euros) au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

DÉBOUTE M. Sébastien R. de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE M. Sébastien R. à supporter les entiers frais et dépens de la procédure d'appel.

Le présent arrêt a été signé par Monsieur Alain BURKIC, Président de chambre à la Cour d'Appel de NANCY, et par Monsieur Ali ADJAL, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,

Minute en dix pages.

Composition de la juridiction : Alain BURKIC, Olivier BEAUDIER, Ali ADJAL, Bertrand MARRION, Me Alexandra CHAMPY, Me Jean Emmanuel Medina, SCP DUBOIS MARRION
Décision attaquée : Tribunal d'instance Nancy 2016-07-22