

Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 3, 22 Novembre 2018 – n° 16/15183

Cour d'appel

Paris

Pôle 4, chambre 3

22 Novembre 2018

Répertoire Général : 16/15183

X / Y

Contentieux Judiciaire

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 22 NOVEMBRE 2018

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 16/15183 - N° Portalis 35L7-V-B7A-BZHLE

Décision déférée à la Cour : Jugement du 13 Juin 2016 -Tribunal d'Instance de SAINT-OUEN - RG n°11- 16-000210

APPELANT

Monsieur M., Jacques, Marie M.

Né le 09 Février 1939 à [...]

[...]

[...]

Représenté par Me Sandra O. de l'AARPI O. Z. Cabinet d'Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : C1050

INTIME

Monsieur Krzysztof C.

Né le 30 Avril 1973 à [...]

[...]

[...]

Représenté et assisté par Me Olivier H., avocat au barreau de PARIS,

toque : C0281

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 18 Octobre 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Pascale WOIRHAYE, Conseillère, M. Daniel FARINA, Président, chargé du rapport.

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

M. Daniel FARINA, Président

M. Philippe JAVELAS, Conseiller

Mme Pascale WOIRHAYE, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Viviane REA

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Daniel FARINA, Président et par Viviane REA, Greffière présente lors de la mise à disposition.

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte sous seing privé du 11 février 1998, M. Michel M. a donné à bail à M. Christophe C. un appartement dépendant d'un immeuble sis [...].

Par acte d'huissier de justice du 1er mars 2016, M. M. a fait assigner M. C. aux fins d'obtenir la résiliation judiciaire du bail pour manquements du locataires, en l'espèce défaut d'occupation et sous-location à des tiers, l'expulsion de M. C. et de tous occupants de son chef, et le paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer majoré de 10 %, de la somme de 641, 96 euros au titre des loyers impayés et, enfin, d'une indemnité de 2 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 13 juin 2016, le tribunal d'instance a :

- débouté M. M. de ses demandes,
- autorisé M. C. à procéder au retrait de ses affaires entreposées dans la cave appartenant à M. M. en présence d'un huissier de justice qu'il choisira à ses frais,
- débouté M. C. du surplus de ses demandes,
- dit que chaque partie conserverait à sa charge ses propres dépens.

M. M. a relevé appel de cette décision le 11 juillet 2016.

Dans le dispositif de ses dernières conclusions, notifiées par la voie électronique le 17 septembre 2018, M. M., appelant, demande à la Cour de :

- infirmer le jugement déferé en toutes ses dispositions à l'exception de celle ayant débouté M. C. de sa demande en paiement au titre des frais irrépétibles,

- prononcer la résiliation du bail consenti à M. C. sur le fondement des dispositions des articles 1217 et 1741 du Code civil,
 - ordonner l'expulsion de M. C. et de tous occupants de son chef,
 - ordonner le transport et la séquestration des meubles garnissant les lieux loués,
 - fixer le montant de l'indemnité d'occupation à la somme antérieurement payée à titre de loyer, majorée de 50 %, afin que cette indemnité conserve son caractère coercitif,
 - condamner M. C. au paiement de la somme de 616, 25 euros au titre des loyers impayés, au vu de l'état des sommes dues au 17 septembre 2018,
 - condamner M. C. au paiement de la somme de 578,37 euros par mois hors charges, et 65 euros à titre de charges, le tout majoré de 50 % à compter de la date de l'arrêt à intervenir et jusqu'à la libération effective des lieux matérialisée par la remise des clefs au bailleur ou à son mandataire, à titre d'indemnité d'occupation,
- en tout état de cause
- condamner M. C. à payer à M. M. le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation,
 - débouter M. C. de l'ensemble de ses demandes,
 - condamner M. C. aux dépens, qui comprendront le coût des procès-verbaux d'huissier de justice des 7 août 2015, 23 décembre 2015 et 3 février 2016, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de 6 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

M. C., intimé, dans le dispositif de ses dernières conclusions, notifiées par la voie électronique le 29 juin 2018, demande à la Cour de :

- confirmer le jugement déferé en ce qu'il a rejeté la demande du bailleur en résiliation, en règlement de la somme de 641, 96 euros, en l'absence de tout arriéré de loyer, la demande en expulsion de M. C. et les mesures y relatives, débouté le bailleur de toutes ses demandes,
- rejeter la demande nouvelle du bailleur en règlement de la somme de 1 269, 04 euros, en l'absence de tout arriéré de loyer,
- condamner M. M. aux dépens et à payer à M. C. une indemnité de 6 000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

La clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du 4 octobre 2018.

MOTIFS DE LA DECISION

I) Sur la demande de résiliation du bail

M. M., appelant, fait grief au premier juge d'avoir rejeté sa demande de résiliation du bail au motif que la preuve des manquements reprochés à son locataire n'aurait pas été rapportée.

Il fait valoir que :

- M. C. n'occupe pas personnellement l'appartement mais le sous-loue et/ou le prête à des tiers en violation des clauses du bail qui lui a été consenti,

- M. C., qui possède une entreprise de bâtiment immatriculée en Pologne, a entposé son matériel de chantier illégalement et sans autorisation de son bailleur, dans le sous-sol de l'immeuble et dans quelques caves, hors du périmètre de la location,
- M. C. ne demeure pas à l'adresse des lieux loués, et a domicilié domicilié à cette adresse son entreprise commerciale, alors que le bail qui lui a été consenti est un simple bail d'habitation, en violation de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, qui dispose que le locataire est tenu d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location,
- M. C. est domicilié au [...],
- M. C. ne s'acquitte qu'irrégulièrement de ses loyers et ne les règle pas aux termes convenus comme le prescrit l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

M. C., locataire intimé, réplique que :

- il réalise des travaux dans les appartements, au nombre de 120 sur la commune de Saint Ouen, dont M. M. est propriétaire et a été amené à conserver des outils, matériels et matériaux dans le sous-sol du bâtiment dans lequel se trouve le logement qui lui a été donné à bail,
- M. M. a demandé que cet usage du sous-sol et des caves cesse en juillet 2015,
- s'étant aperçu que plusieurs des caves avaient été vidées de leurs matériels, M. C., est allé demander des explications au gardien de l'immeuble, seul à posséder la clef de la porte blindée menant aux caves ; il s'est ensuivi une altercation qui est à l'origine de la demande de résiliation du bail en justice,
- les caves ont été depuis lors vidées en présence d'un huissier de justice et les clefs d'accès au sous-sol restituées à M. M.,
- M. C. est à jour du paiement de ses loyers,
- M. M. ne démontre nullement que le bien donné à bail fait l'objet d'une sous-location, M. C. se bornant à héberger de temps à autre une relation de famille polonaise ayant besoin d'un point de chute à Paris,
- M. C. dispose effectivement d'une résidence secondaire dans laquelle son épouse et son fils résident le plus souvent et dans laquelle M. C. se trouve régulièrement, mais, ce faisant, il ne contrevient pas aux termes de son bail,
- M. C. produit de nombreux documents administratifs : taxe d'habitation 2015, avis d'imposition à l'impôt sur le revenu 2014, chèques de compte en banque, des courriers et factures reçus à l'adresse des lieux loués, l'attestation de l'un de ses voisins, ainsi qu'un constat d'huissier de justice du 26 avril 2016, attestant qu'il occupe effectivement l'appartement donné à bail,
- la société de M. C. est domiciliée en Pologne et non à l'adresse des lieux loués comme le prétend le bailleur.

Sur ce

L'article 1103 du Code civil dispose que : " les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits". En outre, le juge peut, sur le fondement des dispositions de l'article 1184 ancien et 1217 nouveau du Code civil, résilier tout contrat synallagmatique, dès lors qu'il peut être imputé à l'un des co-contractants un manquement suffisamment grave pour justifier cette résiliation.

En, l'espèce, le bail consenti à M. C. stipule que les lieux devront être employés exclusivement à l'habitation personnelle du preneur et à celle de sa famille et qu'il est interdit au locataire de sous-louer, céder le droit à la location ou de prêter les lieux à des tiers sous quelque prétexte que ce soit. Le preneur s'oblige, en outre, à " n'entreposer ni laisser séjourner dans les parties communes aucun objet".

Le bailleur verse aux débats, au soutien de sa demande de résiliation :

- une attestation du gardien de l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement donné à bail qui indique " M. C. est locataire d'un appartement au 4ème étage droite n'habite plus à cette adresse et à même changé d'occupant. Il entepose son matériel illégalement dans la cave bien que je m'y oppose",
- un procès-verbal d'huissier de justice du 23 décembre 2015, dans lequel l'huissier de justice, désigné par ordonnance du tribunal d'instance de Saint Ouen du 7 décembre 2015, déclare que l'appartement est occupé, qu'il a découvert sur place, après que la porte lui eut été ouverte par un serrurier, des courriers aux noms de MM. C., Kamil B. et Mateusz B., de la nourriture rangée dans une commode du salon, dans un meuble de la chambre et dans la cuisine, des vêtements rangés dans le placard de l'entrée, dans un meuble du salon et dans la chambre, la présence d'un congélateur et d'un canapé clic-clac dans le salon,
- un pli recommandé adressé par ses soins à M. C. le 31 juillet 2015 et retourné à son destinataire avec la mention " pli avisé et non réclamé",
- un procès-verbal d'huissier de justice du 3 février 2016, dans lequel l'huissier de justice, désigné par ordonnance du tribunal d'instance de Saint Ouen du 7 décembre 2015, déclare avoir rencontré sur place un Monsieur G., ne parlant pas français, qui l'a mis en communication avec M. C., qui a fait savoir qu'il était en déplacement et rentrerait en fin de semaine,
- un procès-verbal d'huissier de justice du 7 août 2015, dans lequel l'huissier de justice indique qu'il a constaté, au sous-sol de l'immeuble, partie commune, la présence de divers matériaux de chantier,
- une copie de l'acte de signification de l'ordonnance sur requête du 3 février 2016, à l'adresse du bien loué, reçue par M. G., présent dans le logement donné à bail,
- une capture d'écran internet, provenant du site " société.com", qui indique que M. C. est à la tête d'une société de maçonnerie générale et gros oeuvre de bâtiment et que le siège de la société se trouve à Gruntowa, en Pologne,
- un rapport rédigé par un détective privé, M. Alain C., et daté du 22 mars 2017, accompagné de clichés photographiques, et indiquant que le couple C. réside dans un appartement sis [...], les photographies montrant la camionnette de M. C. devant l'immeuble, la façade du bâtiment et l'interphone sur lequel est mentionné, parmi les occupants, celui de M. et Mme C.,
- un acte de signification d'un courrier expédié par M. M. à M. C. du 23 octobre 2017, notification à la personne de M. C. au [...], l'huissier de justice indiquant dans son compte rendu de notification que M. C. réside au bâtiment 6, dernier étage, et que son nom figure sur les boîtes aux lettres, ainsi que sur l'interphone.

Ces documents sont impropres à caractériser une sous-location.

En revanche, ils établissent que M. C. a contrevenu aux dispositions de son contrat de location en entreposant, un temps, dans les parties communes de l'immeuble, des matériaux nécessaires pour ses chantiers, sans justifier d'une autorisation préalable de son bailleur.

Mais surtout, le rapprochement des différentes pièces produites par le bailleur permet d'établir que M. C. a mis les lieux loués à la disposition de tiers.

Or une telle mise à disposition qu'elle s'opère à titre onéreux ou gratuit est prohibée par le contrat de location.

S'il ne peut être reproché à un preneur d'héberger temporairement des proches ou des amis, le fait, en l'espèce, que les personnes hébergées, dont le lien de parenté avec le locataire n'est pas établi, reçoivent du courrier à l'adresse des lieux loués (factures, feuilles de soins), la présence de vêtements répartis dans l'ensemble de l'appartement, le stockage de nourriture dans le salon, accréditent l'idée que l'appartement donné à bail a été prêté à des tiers.

Cette présence de tiers et le fait, établi par l'enquête d'un détective privé et un huissier de justice, que la M. C. et sa famille disposent d'un domicile dans le département des Yvelines, sont suffisantes pour rapporter la preuve, incombant au bailleur, que les locaux ne sont pas " employés exclusivement à l'habitation personnelle" de M. C. et "à celle de sa famille" et font l'objet d'une mise à disposition de tiers, même si la preuve n'est pas rapportée que cette mise à disposition est effectuée à titre onéreux.

Les documents produits par M. C. - factures, avis d'imposition - ne peuvent combattre utilement la preuve rapportée par l'appelant, dès lors qu'ils sont impropres à démontrer une occupation effective des lieux donnés à bail par le preneur.

Le fait que l'intimé ait eu une altercation avec le gardien attestant de l'immeuble et que ce dernier soit le préposé de M. M., propriétaire de l'immeuble entier, ne suffit pas à entacher de suspicion le témoignage de M. D..

Le fait, constaté à la demande de M. C., par huissier de justice le 26 avril 2016, que le logement soit propre et bien entretenu et que le nom de M. C. figure sur la boîtes aux lettres n'a pas de valeur probante quant aux manquements reprochés à l'intimé.

Il en va de même de l'attestation de Mme B., habitante de l'immeuble qui indique que le gardien est vulgaire et agressif et qu'il a pénétré dans son appartement sans son autorisation et des autres attestations de voisins compatriotes de M. C., allant dans le même sens.

La seule attestation de M. Z., compatriote et ami de l'intimé, indiquant qu'il croise presque tous les matins M. C. dans les couloirs du bâtiment, l'invite chez lui et pratique avec lui la natation à la piscine de Saint Ouen est insuffisante, à elle seule, pour rapporter la preuve d'une occupation effective des lieux par M. C., dès lors qu'il est établi par ailleurs que M. C. passe régulièrement dans l'immeuble puisqu'il a entreposé, au sous-sol de la résidence, les matériaux et les outils nécessaires pour ses chantiers.

Les manquements reprochés à M. C. sont suffisamment graves à eux seuls et sans qu'il soit besoin de statuer sur le grief du paiement irrégulier des loyers, pour justifier le prononcé de la résiliation du bail.

Par suite, le jugement déféré sera infirmé en toutes ses dispositions, le bail résilié et l'expulsion de M. C. et de tous occupants de son chef ordonnée, sans qu'il y ait lieu de prononcer une astreinte, l'astreinte en matière d'expulsion ayant également pour fondement le préjudice subi du fait de l'occupation et l'existence du dommage n'étant pas démontrée en l'espèce, et le recours à la force publique constituant, au surplus, une contrainte suffisante pour assurer l'efficacité de la condamnation.

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

M. M. demande à la Cour de fixer le montant de l'indemnité d'occupation à la somme antérieurement payée à titre de loyer, majorée de 50 %, pour que cette indemnité conserve son caractère coercitif, et de condamner M. C. à lui payer, chaque mois, une somme de 578, 37 euros, augmentée des charges soit 65 euros, le total majoré de 50 % jusqu'à la libération effective des lieux, matérialisée par la remise des clefs au bailleur.

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, l'appelant ne démontre pas que la valeur équitable des lieux et la réparation du préjudice résultant pour lui d'une occupation sans bail, nécessiteraient que le montant de l'indemnité d'occupation soit fixé à une somme supérieure au montant du loyer augmenté des charges locatives.

Par suite, M. M. sera débouté de ses demandes relatives à l'indemnité d'occupation, le montant de l'indemnité mensuelle étant fixé au montant du loyer, majoré des charges locatives, qui aurait été dû si le bail s'était poursuivi.

III) Sur la demande en paiement au titre de la dette locative

M. M. sollicite la condamnation de M. C. à lui payer la somme de 616, 25 euros au titre des loyers demeurés impayés au 17 septembre 2018.

Sur ce

Il résulte de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 que le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus et il appartient au locataire de justifier du paiement, en application des dispositions de l'article 1315 ancien du Code civil et 1353 nouveau de ce même code.

En l'espèce, M. M. produit un état locatif arrêté au 17 septembre 2018 faisant apparaître à cette date un solde débiteur de 616, 25 euros, alors que M. C. ne justifie pas avoir réglé le terme du mois de septembre 2018, alors même que le bail faisant la loi des parties stipule que le loyer est " payable d'avance et le premier de chaque mois".

Par suite, M. C. sera condamné à payer à son bailleur la somme de 616, 25 euros.

IV) Sur la demande de condamnation de M. C. à payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation

Cette demande ne pourra être accueillie du fait qu'elle est non justifiée et sans fondement, M. C. ne pouvant être condamné au paiement d'aucune somme après que le lien contractuel entre lui et son locataire aura cessé et que les locaux auront été restitués, sauf à démontrer que les lieux ont été dégradés et ne peuvent être derechef donnés à bail sans travaux préalables de remise en état.

V) Sur les demandes accessoires

M. C. sera condamné aux dépens de première instance et d'appel, qui comprendront le coût des procès-verbaux d'huissier de justice des 23 décembre 2015 et 3 février 2016, mais pas le coût du procès-verbal du 7 août 2015, les dépens n'incluant pas les frais de constat d'un huissier non désigné judiciairement (Cass.2ème civ.12/01/2017 n° 16-10.123).

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement,

Infirme le jugement déferé en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau

Prononce la résiliation du contrat de bail conclu le 11 février 1998, entre M. Michel M. et M. Christophe C. et portant sur un local à usage d'habitation dépendant d'un immeuble sis [...], aux torts exclusifs de M. Christophe C. ;

A défaut de libération volontaire des lieux par M. Christophe C. :

Autorise M. Michel M. à faire procéder, dans les formes légales, à son expulsion, ainsi qu'à celle de tous occupants de son fait, des lieux sis [...], 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 n'y avoir lieu à astreinte ;

Ordonne le transport et la séquestration des meubles et objets laissés dans les lieux dans tel garde-meuble qu'il appartiendra aux frais, risques et périls des intimés en application des dispositions des articles L.433-1 et R.433-6 du Code des procédures civiles d'exécution ;

Fait droit à la demande d'indemnité d'occupation en la fixant à une somme égale au montant du loyer charges comprises, qui aurait été dû si le bail s'était poursuivi ;

Condamne M. Christophe C. au paiement de cette indemnité d'occupation ainsi que ci-dessus fixée, à compter de la date du présent arrêt et jusqu'à la libération effective des lieux se matérialisant soit par la remise des clés, soit par l'expulsion des occupants ;

Condamne M. Christophe C. à payer à M. Michel M. une somme de 616, 25 euros au titre des loyers et charges demeurés impayés au 17 septembre 2018 ;

Déboute M. Michel M. de ses autres demandes ;

Déboute M. Christophe C. de l'ensemble de ses demandes ;

Vu l'article 700 du Code de procédure civile, condamne M. Christophe C. à payer à M. Michel M. une indemnité de 4 000 euros ;

Condamne M. Christophe C. aux dépens des procédures de première instance et d'appel, qui comprendront le coût des procès-verbaux d'huissier de justice des 23 décembre 2015 et 3 février 2016, mais pas le coût du procès-verbal du 7 août 2015.

LA GREFFIÈRE LE PRÉSIDENT

.

Décision(s) antérieure(s)

⚡ Tribunal d'Instance SAINT-OUEN 13 Juin 2016 11- 16-000210

© LexisNexis SA