

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-7

(anciennement dénommée 11ème chambre A)

ARRÊT AU FOND

DU 07 FÉVRIER 2019

N° 2019/ 50

Rôle N° RG 17/10558 - N° Portalis DBVB-V-B7B-BAUPG

[D] [Z]

[J] [Y] épouse [Z]

C/

SCI ROCBARON

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Laurence FILIO- LOLIGNIER

Me Fatima HAMMOU ALI,

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal d'Instance de BRIGNOLES en date du 25 Avril 2017 enregistré(e) au répertoire général sous le n° 1116000360.

APPELANTS

Monsieur [D] [Z]

né le [Date anniversaire 1] 1954 à [Localité 1], demeurant [Adresse 1]

représenté par Me Laurence FILIO-LOLIGNIER, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, plaidant

Madame [J] [Y] épouse [Z]

née le [Date anniversaire 2] 1961 à [Localité 2], demeurant [Adresse 1]

représentée par Me Laurence FILIO-LOLIGNIER, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, plaidant

INTIMEE

SCI ROCBARON, demeurant [Adresse 2]

représentée par Me Fatima HAMMOU ALI, avocat au barreau de TOULON, plaidant

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 05 Décembre 2018 en audience publique devant la cour composée de :

Monsieur Yves BENHAMOU, Président de Chambre

Madame Frédérique BRUEL, Conseillère

Madame Carole MENDOZA, Conseillère,

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Natacha BARBE.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 07 Février 2019.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 07 Février 2019,

Signé par Monsieur Yves BENHAMOU, Président de Chambre et Mme Natacha BARBE, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSÉ DU LITIGE

Monsieur [D] [Z] est employé auprès de la SARL SUD COQUILLAGES depuis le mois de novembre 2013, dans le cadre d'un contrat à durée déterminée, puis, à compter du 09 avril 2014, dans le cadre d'un contrat à durée indéterminée.

Monsieur [D] [Z] et Madame [J] [Z] ont occupé à compter du premier février 2014 une villa appartenant à la SCI ROCBARON, située [Adresse 3].

Le 21 novembre 2014, la SCI ROCBARON a délivré aux époux [Z] un commandement d'avoir à payer la somme principale de 7900 euros au titre des impayés locatifs, visant la clause résolutoire.

Par acte du 13 janvier 2016, la SCI ROCBARON a assigné Monsieur et Madame [Z] devant le tribunal d'instance aux fins notamment de constatation de la résiliation judiciaire du bail par le jeu de la clause résolutoire, d'expulsion des locataire et de paiement de loyers et charges.

La SCI ROCBARON s'est vue restituer les clés du logement en mars 2016.

Lors de l'audience du 21 mars 2017 devant le tribunal d'instance, les époux [Z] ont soutenu que le logement était un logement de fonction attribué à titre gratuit et conclu au rejet des prétentions de la SCI ROCBARON. Dans le dernier état de ses conclusions, cette dernière a soulevé l'exception d'incompétence matérielle, pris acte du départ des époux [Z] et réduit ses demandes au paiement de l'arriéré locatif et à la réparation des dégradations locatives.

Par jugement contradictoire du 25 avril 2017, le tribunal d'instance de Brignoles a :

- rejeté l'exception d'incompétence matérielle soulevée par la SCI ROCBARON,
- condamné solidairement Monsieur [D] [Z] et Madame [J] [Y] épouse [Z] à verser à la SCI ROCBARON la somme de 17.940 euros avec intérêts au taux légal avec anatocisme à compter du 19 janvier 2016, date de l'assignation, en paiement de l'arriéré des loyers,
- de condamné solidairement Monsieur [D] [Z] et Madame [J] [Y] épouse [Z] à verser à la SCI ROCBARON la somme de 2070 euros au titre du délais de préavis et celle de 272 euros en remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année 2014,
- débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,
- condamné in solidum Monsieur [Z] et Madame [Y] épouse [Z] à verser à la SCI ROCBARON la somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné in solidum Monsieur [Z] et Madame [Y] épouse [Z] aux dépens,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

Pour rejeter l'exception d'incompétence matérielle soulevée par la SCI ROCBARON, le premier juge a indiqué que le litige portait sur les relations découlant d'un contrat de bail entre cette société et les époux [Z] et ne concernait pas l'employeur de Monsieur [Z], la SARL SUD COQUILLAGES.

Il a estimé justifié le montant de l'arriéré locatif dû par les époux [Z] à hauteur de 17.940 euros ainsi que celui de 272 euros au titre de la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères. Il a également jugé que Monsieur et Madame [Z] n'avaient pas respecté le délai de préavis.

Pour débouter la SCI ROCBARON de ses demandes au titre des réparations locatives, le premier juge a souligné qu'il ne résultait pas du procès-verbal de constat d'huissier du 07 avril 2016 que des dégradations avaient été constatées. Il a ajouté que la facture de la société KLIMA FROID et celle de l'entreprise BOYER étaient trop tardives pour établir l'imputabilité des dégradations alléguées à l'ancien locataire.

Monsieur et Madame [Z] ont formé un appel général de cette décision le 05 juin 2017.

La SCI ROCBARON a constitué avocat et formé un appel incident.

Par conclusions du 19 juillet 2018 auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé, Monsieur et Madame [Z] demandent à la cour :

- d'infirmier le jugement déféré sauf en ce qu'il a rejeté la demande de la SCI ROCBARON au titre des réparations locatives,
- de débouter la SCI ROCBARON de ses demandes,
- de dire et juger qu'ils ont quitté le logement le 31 mars 2016,
- de dire et juger que les dirigeants de la SCI ROCBARON sont Messieurs [S] [T] et [A] [W], ces derniers étant également les dirigeants de la SARL SUD COQUILLAGES,
- de dire et juger que la villa située à [Localité 3] était un logement de fonction,
- de dire et juger que Monsieur [Z] a travaillé au sein de la SARL SUD COQUILLAGE du premier novembre 2013 au 31 octobre 2014 et que la maison a été mise à sa disposition à compter du premier février 2014,
- de débouter la SCI ROCBARON de ses demandes,
- de condamner la SCI ROCBARON à leur verser la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

-de condamner la SCI ROCBARON aux entiers dépens.

Pour contester toute somme au titre d'un arriéré locatif, ils exposent que le logement dans lequel ils ont vécu était un logement de fonction octroyé à titre gratuit. Ils expliquent que les dirigeants de la SCI ROCBARON sont les mêmes que ceux de la SARL SUD COQUILLAGES. Ils notent que le siège social de cette société est à l'adresse de la villa qu'ils ont occupée. Ils ajoutent que la délégation de pouvoir dont bénéficiait Monsieur [Z] et qui témoignait d'un véritable pouvoir de direction au sein de la poissonnerie dans laquelle il était employé n'était pas compatible avec le salaire qu'il percevait, ce qui prouve que le logement occupé était bien un logement de fonction venant en complément de ses revenus. Ils en veulent également pour preuve que durant le contrat de travail, aucun loyer ne leur a jamais été demandé.

Subsidiairement, ils soutiennent qu'aucune somme ne pouvait leur être réclamée pour ce logement de fonction durant la période du premier février 2014 au 31 octobre 2014, période durant laquelle Monsieur [Z] a travaillé pour la SARL SUD COQUILLAGES. Ils ajoutent que le loyer ne s'élevait pas à la somme de 790 euros par mois.

Ils relèvent avoir quitté la villa le 31 mars 2016 et contestent toute dégradation locative.

Ils s'opposent au versement des loyers durant le délai de préavis, en notant que la SCI ROCBARON ne justifie pas qu'elle n'aurait pu relouer son bien. Ils notent qu'il n'est pas justifié de la somme due au titre de la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères.

Par conclusions du 13 novembre 2018 auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé, la SCI ROCBARON demande à la cour :

- de confirmer le jugement déféré en ce qu'il a condamné les époux [Z] à un arriéré locatif,
- d'infirmier le jugement en ce qu'il l'a déboutée de ses demandes au titre des réparations locatives,
- de condamner solidairement Monsieur et Madame [Z] à lui verser la somme de 720 euros et 3540 euros au titre des travaux de réparations ainsi que la somme de 299 euros au titre de la plaque de cuisson,
- de condamner solidairement Monsieur et Madame [Z] à lui verser la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, comprenant les frais de constat, ainsi qu'au paiement des frais irrépétibles et dépens de première instance,
- de débouter Monsieur et Madame [Z] de leurs demandes,
- d'ordonner l'exécution provisoire.

Elle expose avoir donné à bail d'habitation à Monsieur [D] [Z] et Madame [J] [Z] une villa située [Adresse 3] pour une durée de six ans, à effet au premier février 2014, moyennant un loyer mensuel de 690 euros.

Elle explique que Monsieur et Madame [Z], qui ont quitté les lieux loués en mars 2016 sans donner congé ni respecter de délais de préavis, n'ont jamais payé leur loyer.

Elle conteste le fait que ce logement puisse être qualifié de logement de fonction. Elle précise que Monsieur [Z], qui a été licencié pour faute grave par la SARL SUD COQUILLAGE s'est maintenu avec sa femme dans le bien immobilier même après la fin du contrat de travail, ce qui démontre bien le fait que la villa n'était pas l'accessoire d'un contrat de travail.

Elle chiffre le montant de l'arriéré locatif, celui du préavis et des réparations locatives.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 21 novembre 2018.

MOTIVATION

Sur la qualification juridique du logement

Est un logement de fonction celui qui est attribué ou loué en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi.

Il n'est pas contesté que la SCI ROCBARON et la SARL SUD COQUILLAGES ont les mêmes gérants. Il n'est pas non plus contesté que Monsieur [Z] a travaillé pour la SARL SUD COQUILLAGES de novembre 2013 à octobre 2014, date à laquelle il a été licencié.

Il ressort des pièces produites que le travail de Monsieur [Z] a débuté antérieurement à son entrée dans les locaux loués. Le contrat de bail, non daté, est fait au nom de Monsieur et Madame [Z] (cette dernière n'étant pas employée par la SARL SUD COQUILLAGES) et prend effet au premier février 2014, pour une durée de six ans renouvelable.

Comme l'indique avec pertinence le premier juge, alors que Madame [Z] n'est pas employée de la SARL SUD COQUILLAGES, elle se voit conférer des droits et des devoirs de locataire. Aucune clause des deux contrats de travail de Monsieur [Z] n'organise les conditions de la mise à disposition du logement qu'il occupe en contrepartie du travail qu'il effectue. Le contrat de bail n'évoque pas plus les contrats de travail de Monsieur [Z] et sa durée n'est pas liée à celle des contrats de travail. Contrairement à leurs allégations, Monsieur et Madame [Z] ont été destinataires d'une lettre du 11 juillet 2014, les enjoignant à payer leurs loyers. Contrairement encore à leurs allégations, le siège social de l'entreprise SUD COQUILLAGES est noté, dès le deuxième contrat de travail, [Adresse 2], donc à une adresse différente du logement qu'ils occupent. Enfin, aucune conclusion ne peut être tirée de la rémunération de Monsieur [Z], qui, lors de la conclusion du contrat à durée déterminée en novembre 2013 (avant la signature du contrat de bail) s'élevait à la somme nette mensuelle de 1193,13 euros et a été augmentée, dans le contrat de travail à durée indéterminée, à celle de 1693,14

euros brut (postérieurement à la signature du contrat de bail).

Dès lors, c'est en vain que Monsieur et Madame [Z] évoquent l'existence d'un logement de fonction. Le jugement déféré sera confirmé sur ce point.

Sur les sommes dues

* Sur l'arriéré locatif

A titre préliminaire, il convient de relever que la SCI ROCBARON ne sollicite plus l'acquisition de la clause résolutoire visée dans son commandement de payer. Dès lors, les époux [Z] doivent être considérés comme locataires du logement jusqu'à leur départ des lieux loués.

Ils étaient tenus contractuellement par un bail d'habitation qu'ils ont signé, aux termes duquel ils doivent verser un loyer mensuel de 690 euros.

Monsieur et Madame [Z] n'ont jamais payé leur loyer et ont restitué le logement courant mars 2016. Ils sont redevables de la somme de 17.940 euros. Le jugement déféré sera confirmé sur le point.

* sur le délai de préavis

Monsieur et Madame [Z], qui étaient donc soumis à l'intégralité de leurs obligations de locataires jusqu'à leur départ courant mars 2016, devaient respecter le délai de préavis de trois mois visé par l'article 15 de la loi du 06 juillet 1989, ce qu'ils n'ont pas fait. C'est aux époux [Z] de justifier que la SCI ROCBARON aurait relouer le bien pendant ce délai et non à la SCI ROCBARON de justifier qu'elle ne l'aurait pas fait. Le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il a condamné les époux [Z] à verser la SCI ROCBARON la somme de 2070 euros sur ce fondement.

* sur le paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Monsieur et Madame [Z] sont redevables de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Toutefois, la SCI ROCBARON verse au débat une taxe foncière pour l'année 2014 qui ne permet, ni de relier la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères au logement loué ni de comprendre la clé de répartition.

Elle ne produit pas de justificatif pour l'année 2015.

Elle sera en conséquence déboutée de ses demandes au titre des taxes d'enlèvement des ordures ménagères.

Le jugement déféré sera infirmé sur ce point.

Sur les dégradations locatives

Aux termes de l'article 7 de la loi du 06 juillet 1989, le locataire doit répondre des dégradations qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement. Le locataire doit également prendre à sa charge l'entretien courant du logement.

L'état des lieux d'entrée faisait état d'un logement en bon état, avec des peintures neuves l'entrée, le séjour et les deux chambres.

Le constat d'huissier du 07 avril 2016, établi hors la présence de Monsieur et Madame [Z], à la demande de la SCI ROCBARON, ne fait état d'aucune difficulté particulière, si ce n'est que les volets de la cuisine et ceux de la chambre 1 ne ferment pas, la crémone étant cassée et déposée contre le volet. Aucune demande de la SCI ROCBARON n'est formulée à ce sujet.

La SCI ROCBARON produit une facture du 30 juillet 2016, pour un montant de 3540 euros, qui fait état de la réparation d'un WC suspendu, d'une réparation d'une fuite sur douche, de la réparation d'un mitigeur en raison d'un manque de pression, du remplacement d'un mitigeur d'un évier, du 'réseau d'évacuation' de divers travaux après réparation 'différente infiltration' et d'une intervention sur une pompe à chaleur.

L'article 1732 du code civil énonce que le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Le désordre subi par le WC suspendu et par la plaque de cuisine dont la SCI ROCBARON demande réparation ne sont pas évoqués dans le constat d'huissier du 07 avril 2016. Les problèmes de fuite sur douche et d'intervention sur une pompe à chaleur, sans autre précision, la réparation du mitigeur en raison d'un manque de pression et le problème d'évacuation d'une canalisation ne sont pas de la responsabilité des locataires.

En conséquence, la SCI ROCBARON sera déboutée de ses demandes indemnitaires et le jugement déféré sera confirmé sur ce point.

Sur les dépens de première instance

Il convient de confirmer le jugement déféré qui a condamné in solidum Monsieur et Madame [Z] aux entiers dépens. Il y a cependant lieu de préciser que ces derniers comprendront le coût du procès-verbal d'huissier du 07 avril 2016.

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

Il n'est pas équitable de laisser à la charge de la SCI ROCBARON les frais irrépétibles qu'elle a exposés. Monsieur et Madame [Z] seront condamnés in solidum à lui verser la somme de 900 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur et Madame [Z] seront condamnés in solidum entiers dépens de la présente instance.

PAR CES MOTIFS,

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire, par mise à disposition au greffe

CONFIRME le jugement déféré sauf en ce qu'il a condamné solidairement Monsieur et Madame [Z] à verser à la SCI ROCBARON la somme de 272 euros au titre de la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères,

STATUANT A NOUVEAU

DEBOUTE la SCI ROCBARON de sa demande tendant à voir condamner solidairement Monsieur et Madame [Z] à lui verser la somme de 544 euros au titre de la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères,

DIT que les dépens de première instance mis à la charge in solidum de Monsieur et Madame [Z] comprendront les frais d'huissier du 07 avril 2016,

Y AJOUTANT :

CONDAMNE in solidum Monsieur [D] [Z] et Madame [J] [Y] épouse [Z] à verser à la SCI ROCBARON la somme de 900 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE in solidum Monsieur [D] [Z] et Madame [J] [Y] épouse [Z] aux entiers dépens de la présente instance.

LA GREFFIÈRE, LE PRÉSIDENT,