

12 décembre 2017
Cour d'appel de Paris
RG n° 16/012037

Texte de la décision

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4- Chambre 4

ARRÊT DU 12 DÉCEMBRE 2017

(no, pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 16/ 01203

Décision déferée à la Cour : Jugement du 03 Septembre 2015- Tribunal d'Instance de d'Etampes-RG no 11-14-000390

APPELANT

Monsieur Jacques X..., décédé le 05 mars 2016 à Alès (Gard)

né le 14 Décembre 1925 à PARIS (6ème arrondissement)

...

INTIMES

Monsieur Olivier Y...

Né le 27 Juillet 1969 à MEUDON (92)

...

Représenté par Maître Nicolas UZAN de la SELARL SELARL CABINET D'AVOCATS JACQUIN UZAN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0153

Madame Catherine Z...

Née le 13 Novembre 1969 à ROMORANTIN (41)

...

Représentée par Maître Nicolas UZAN de la SELARL SELARL CABINET D'AVOCATS JACQUIN UZAN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0153

PARTIES INTERVENANTES

Monsieur Thierry, Jean X..., venant aux droits de Monsieur Jacques X..., décédé le 5 mars 2016 à Alès (Gard)

Né le 15 Septembre 1964 à PARIS (6ème arrondissement)

...

Représenté et ayant pour avocat plaçant Maître Paul YON, avocat au barreau de PARIS, toque : C0347

Monsieur Eric Jacques X..., venant aux droits de Monsieur Jacques X..., décédé le 5 mars 2016 à Alès (Gard)

Né le 14 Septembre 1972 à PARIS (14ème arrondissement)

...

...

Représenté par Maître Marie-Cécile CHARDON-BOUQUEREL, avocat au barreau de PARIS, toque : D0442

Ayant pour avocat plaçant Maître BANY Sigride, avocat au barreau de PARIS, toque : D0442, substituant Maître Marie-Cécile CHARDON-BOUQUEREL, avocat au barreau de PARIS, toque : D0442

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 13 Novembre 2017, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Sabine LEBLANC, conseillère faisant fonction de présidente, et Mme Sophie GRALL, conseillère.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Sabine LEBLANC, conseillère faisant fonction de présidente

Mme Sophie GRALL, conseillère

M. Philippe JAVELAS, conseiller

qui en ont délibéré.

En application de l'ordonnance de Madame La Première Présidente de la Cour d'Appel de PARIS, en date du 31 août 2017.

Le rapport ayant été fait par Mme Sophie GRALL, conseillère, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Greffière, lors des débats : Mme Mélodie ROSANT

ARRÊT :

- 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 Sabine LEBLANC, conseillère faisant fonction de présidente et par M. Christophe DECAIX, greffier présent lors de la mise à disposition.

Suivant contrat de location en date du 1er septembre 2009, à effet du même jour, Monsieur et Madame X...ont donné à bail à Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...une maison d'habitation situés ..., moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de 700 euros.

Madame Claudine X...est décédée le 6 novembre 2010.

Par acte d'huissier en date du 1er septembre 2014, Monsieur Jacques X...a fait assigner Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...devant le tribunal d'instance d'Etampes aux fins de les voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement de la somme de 13 458, 79 euros au titre des loyers et charges impayés, au paiement de la somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par jugement prononcé le 3 septembre 2015, assorti de l'exécution provisoire, le tribunal d'instance d'Etampes a :

- condamné Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...à verser à Monsieur Jacques X...la somme de 13 458, 79 euros au titre des loyers et charges impayés,

- rejeté le surplus des demandes,

- condamné in solidum Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...au paiement de la somme de 400 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Monsieur Jacques X...a interjeté appel de ce jugement le 28 décembre 2015.

Monsieur Jacques X...est décédé le 5 mars 2016 laissant pour lui succéder ses deux fils, Monsieur Thierry X...et Monsieur Eric X....

Suivant ordonnance en date du 29 mars 2016, le conseiller de la mise en état a constaté l'interruption de l'instance et a donné aux parties un délai pour sa reprise éventuelle.

Monsieur Thierry X...et Monsieur Eric X..., venant aux droits de Monsieur Jacques X...ont déposé des conclusions d'intervention volontaire et de reprise d'instance le 30 mai 2016 par le RPVA.

Suivant conclusions déposées et notifiées le 13 octobre 2017 par le RPVA, Monsieur Thierry X..., appelant, demande à la cour, sur le fondement des dispositions de la loi du 6 juillet 1989, des dispositions du décret no 87-712 du 26 août 1987,

des articles 1153 et suivants du code civil, et de l'article 122 du code de procédure civile, de :

- le dire recevable et bien fondé en son appel,

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a,

rejeté la demande de condamnation de Monsieur Olivier Y...et de Madame Catherine Z...au paiement d'un préavis de 3 mois,

limité la condamnation de Monsieur Olivier Y...et de Madame Catherine Z...au paiement d'un arriéré de loyers et charges d'un montant de 13 458, 79 euros,

rejeté la demande de dommages-intérêts au titre de la remise en état des lieux loués,

- condamner in solidum Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...au paiement de la somme de 17 257, 14 euros, montant de l'arriéré de loyer au 15 juillet 2014, avec intérêts à compter du 1er septembre 2014, en ce compris le préavis,

- condamner in solidum Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...au paiement de la somme de 76 936, 21 euros à titre de dommages-intérêts pour les dégradations effectuées, avec intérêts à compter de la signification des conclusions de première instance.

- dire que les condamnations seront réglées et séquestrées entre les mains de Maître Colette A..., notaire à Vezenobres (Gard) en charge de la succession de Monsieur Jacques X...,

Sur l'appel incident de Monsieur Olivier Y...et de Madame Catherine Z...,

- débouter Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...de l'ensemble de leurs demandes,

Sur les demandes de Monsieur Eric X...,

A titre principal,

- constater que Monsieur Eric X...s'est contredit tout au long de la procédure,

- déclarer irrecevables les demandes de Monsieur Eric X...,

A titre subsidiaire,

- débouter Monsieur Eric X...de l'ensemble de ses demandes,

- condamner in solidum Monsieur Olivier Y..., Madame Catherine Z...et Monsieur Eric X...au paiement de la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel, incluant les frais du procès-verbal d'état des lieux en date du 20 mai 2014 et les frais d'exécution forcée de l'arrêt à intervenir.

Suivant conclusions déposées et notifiées le 17 octobre 2017 par le RPVA, Monsieur Eric X..., appelant, demande à la cour, de :

- le recevoir en son intervention volontaire suite au décès de son père, Monsieur Jacques X...,

- constater qu'il ne formule pas les mêmes demandes que son frère, Monsieur Thierry X...,

- prendre acte de ce qu'il accepte le décompte de l'arriéré locatif présenté par Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine

Z...,

En conséquence,

- infirmer le jugement entrepris,
- dire que Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...sont solidairement redevables d'une somme de 9 115, 43 euros au titre de l'arriéré locatif,
- rejeter la demande de délais de paiement au regard de l'ancienneté de la dette,
- condamner solidairement Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...à lui payer la somme de 2 814, 84 euros,
- dire que le montant du solde de la condamnation de Monsieur Olivier Y...et de Madame Catherine Z..., soit 6 300, 58 euros, sera réglé et séquestré entre les mains de Maître Colette A..., notaire à Vezenobres (Gard), en charge de la succession de Monsieur Jacques X...,
- prendre acte de ce qu'il ne s'associe pas à la demande de Monsieur Thierry X...relatives aux réparations locatives,
- rejeter la demande de Monsieur Thierry X...au titre des réparations locatives,
- condamner solidairement Monsieur Thierry X..., Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...au paiement de la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Suivant conclusions déposées et notifiées le 17 octobre 2017 par le RPVA, Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z..., intimés et appelants à titre incident, demandent à la cour, sur le fondement des articles 3, 550 et 564 du code de procédure civile et des articles 10, 1353 et 1343-5 et suivants du code civil, de :

- les déclarer bien fondés en leur appel incident,

En conséquence,

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il les a condamnés au paiement de la somme de 13 458, 79 euros au titre des loyers et charges arrêtés au mois de mai 2014, de la somme de 400 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens de première instance,

Statuant à nouveau,

- écarter des débats la pièce adverse no3 (bail et état des lieux d'entrée annexé prétendument datés du 1er septembre 2009),
- dire que leur dette locative doit être arrêtée au 7 mai 2014 et qu'elle n'excède pas la somme de 9 463, 07 euros,
- dire que Monsieur Thierry X...doit être déclaré irrecevable et, à défaut, mal fondé en sa demande en paiement des réparations locatives,
- dire que le surplus des demandes principales et accessoires de Monsieur Thierry X...doit être rejeté,
- dire que la demande de Monsieur Eric X...tendant à les voir condamner à verser le montant de la dette locative en une seule fois doit être rejetée,

En tout état de cause,

- leur accorder les plus larges délais pour s'acquitter des sommes qui pourraient être mises à leur charge par la décision à intervenir au titre des loyers impayés,

- condamner in solidum Monsieur Thierry X...et Monsieur Eric X...au paiement de la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 31 octobre 2017.

Pour un plus ample exposé des faits, de la procédure et des moyens soutenus par les parties, la cour se réfère à leurs écritures et à la décision déferée.

SUR CE, LA COUR,

Considérant, à titre liminaire, qu'il y a lieu d'observer que Monsieur Thierry X...et Monsieur Eric X...ont déposé et notifié le 30 mai 2016 par le RPVA des conclusions communes tendant à voir condamner in solidum Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...au paiement de la somme de 17 257, 14 euros au titre de l'arriéré locatif ainsi que de la somme de 76 936, 21 euros au titre des dégradations locatives, outre les intérêts ;

Considérant qu'il s'ensuit, qu'en vertu du principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui, Monsieur Eric X...n'est pas en droit de contester lesdites demandes aux termes de ses dernières écritures, dès lors, que Monsieur Thierry X...les a pour sa part maintenues aux termes de conclusions prises en son seul nom ;

Considérant, sur le montant de l'arriéré locatif, que Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...ne justifient pas avoir donné congé dans les formes prescrites par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Considérant qu'il résulte des termes d'une lettre non datée adressée au bailleur par Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z..., dont il n'est pas justifié de l'envoi en la forme recommandée, qu'ils lui ont adressé une précédente correspondance en janvier 2014, qu'ils ont quitté les lieux le 1er février 2014, et qu'ils sont convenus avec Monsieur Eric X...de procéder à un état des lieux de sortie ;

Considérant que Monsieur Thierry X...indique que ladite correspondance a été reçue par Monsieur Jacques X...mi-avril 2014 et que ce dernier en a accusé réception par lettre en date du 29 avril 2014, dont il n'est justifié ni de l'envoi en la forme recommandée ni de la date de sa réception par les locataires, aux termes de laquelle il les informait que la date d'expiration du préavis était en conséquence fixée au 15 juillet 2014 et qu'il les conviait à établir un pré-état des lieux le 29 mai 2014 en présence d'un huissier de justice ;

Considérant qu'il ressort d'un document manuscrit signé par Monsieur Olivier Y..., Madame Catherine Z..., et Monsieur Eric X...qu'un état des lieux de sortie a été établi le 7 mai 2014 et que les clés du logement ont été restituées à cette date par les locataires ;

Considérant qu'un état des lieux non contradictoire a été établi, à la requête de Monsieur Jacques X..., représenté par Monsieur Thierry X..., suivant procès-verbal de constat d'huissier en date du 20 mai 2014 ;

Qu'il ne résulte pas des mentions du dit acte que Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...ont été conviés à participer à l'établissement de cet état des lieux de sortie ;

Considérant que si la seule remise des clés par Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...ne saurait valoir renonciation du bailleur au préavis de trois mois dû par le locataire, il ressort d'une sommation interpellative délivrée le 9 juin 2017, à la demande de Monsieur Eric X..., à Madame B...et Monsieur Vasile C..., que ces derniers occupent la maison d'habitation du ... depuis 2014 ;

Considérant que le contrat de location consenti à Madame B...et Monsieur Vasile C...n'étant pas versé aux débats, la preuve n'est pas rapportée de ce que ces derniers sont entrés dans les lieux postérieurement au 15 juillet 2014 et que le

préavis est donc intégralement dû ;

Considérant, qu'en l'état de ces éléments, la date d'expiration du bail consenti à Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...sera donc fixée au 7 mai 2014, date de la remise des clés ;

Considérant qu'il résulte d'une attestation établie par la Caisse d'Allocations Familiales de l'Essonne le 26 octobre 2016 que les locataires ont bénéficié de l'allocation logement pour les mois de septembre 2009 à septembre 2012 et que les versements ont été effectués, à partir d'octobre 2009 sur le compte de Monsieur Jacques X...ouvert à la Société Générale ;

Considérant que le décompte de l'arriéré locatif produit par Monsieur Thierry X...est dès lors erroné en ce qu'il ne fait mention de règlements effectués par la Caisse d'Allocations Familiales que pour la période comprise entre le 1er septembre 2010 et le 1er janvier 2011 pour un montant total de 1 576, 25 euros, le montant des versements effectués par la Caisse d'Allocations Familiales s'élevant à la somme totale de 4 709, 81 euros ;

Considérant que Monsieur Jacques X...a sollicité pour la première fois la révision du loyer aux termes d'une lettre datée du 25 août 2013 ;

Qu'en vertu de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, applicable aux baux en cours à la date de son entrée en vigueur, la révision ne pouvait prendre effet qu'à compter du 25 août 2013, Monsieur Thierry X..., qui soutenait que la date d'expiration du préavis devait être fixée au 15 juillet 2014, ne pouvant sans se contredire soutenir que le bail n'était pas en cours à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 ;

Considérant qu'il s'ensuit que le loyer dû jusqu'au 25 août 2013 s'élevait à 700 euros par mois ;

Considérant que le montant du loyer révisé dû à compter du 1er septembre 2013, après application des indices de référence des loyers pour 2009 à 2014, soit 740, 77 euros, n'étant pas utilement critiqué par Monsieur Thierry X..., il y a lieu de le retenir ;

Considérant qu'il convient, par conséquent, de chiffrer le montant de l'arriéré locatif arrêté au 7 mai 2014 à la somme de 10 116, 54 euros, déduction faite des versements effectués par les locataires jusqu'en avril 2013 selon le décompte produit par Monsieur Thierry X...(pièce communiquée no15), du montant total des sommes versées par la Caisse d'Allocations Familiales et des sommes indûment réclamées au titre de la révision des loyers ;

Qu'il y a lieu dès lors de les condamner in solidum au paiement de ladite somme, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 1er septembre 2014, date de l'assignation, le jugement déféré devant être réformé en ce qu'il a chiffré le montant de l'arriéré locatif à la somme de 13 458, 79 euros ;

Considérant, sur les dégradations locatives, qu'il résulte des énonciations du jugement entrepris, contrairement à ce que prétendent les intimés, que le bailleur a fait état devant le premier juge de ce que les lieux avaient été laissés en mauvais état nécessitant 76 000 euros de travaux de réfection ;

Que la demande à ce titre et celle relative à l'actualisation du montant de l'arriéré locatif ont été rejetées par le premier juge à raison du défaut de comparution des locataires à l'audience ;

Que la demande de Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...tendant à voir déclarer irrecevable, comme étant nouvelle en appel, la demande présentée au titre des réparations locatives, doit donc être rejetée ;

Considérant que Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...contestent avoir signé l'état des lieux d'entrée, produit par Monsieur Thierry X..., dont ils dénie l'authenticité ;

Considérant, quoi qu'il en soit, qu'il y a lieu de rappeler, qu'en vertu de l'article 1731 du code civil, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre comme

tels, sauf la preuve contraire ;

Considérant qu'un état des lieux a été établi le 7 mai 2014 par Monsieur Olivier Y..., Madame Catherine Z...et Monsieur Eric X..., qui fait mention de ce que " les différentes pièces ont été visitées et ont présenté un état des lieux tout à fait correct, en tout cas bien meilleur qu'avant le début de la location de septembre 2009 " ;

Considérant que Monsieur Thierry X...conteste la valeur de cet état des lieux de sortie en faisant valoir qu'il avait seul pouvoir pour l'établir en vertu d'une procuration consentie par son père le 26 avril 2010, aux termes de laquelle Monsieur Jacques X..., gérant de la SCI La Louvière, donne tout pouvoir à son fils Thierry pour tout acte concernant cette propriété, Monsieur Eric X...ne détenant pour sa part aucun pouvoir ;

Considérant que les intimés répliquent que la SCI La Louvière constituée le 17 mai 1968, avant l'entrée en vigueur de la loi du 4 janvier 1978, a perdu sa personnalité morale et qu'elle constitue une société de fait dont Monsieur Eric X...détient 30, 88 % des parts, tandis que Monsieur Thierry X...n'en détient aucune, et que Monsieur Eric X...avait le pouvoir de réaliser l'état des lieux de sortie ;

Qu'ils relèvent, en outre, que la facture produite par Monsieur Thierry X...à l'appui de la demande, a été établie par la société OR75, dont il est le gérant, et qu'elle porte sur des travaux d'envergure dont ils mettent en doute la réalité dans la mesure où le pavillon a été reloué ;

Considérant que Monsieur Thierry X...rappelle pour sa part que le bien loué avait fait l'objet d'importants travaux en 2009 et en 2011 et que la facture de travaux qu'il verse aux débats correspond à la réparation des dégradations constatées selon procès-verbal de constat d'huissier dressé le 20 mai 2014 ;

Considérant que Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...sont totalement étrangers au litige qui oppose Monsieur Thierry X...et Monsieur Eric X...;

Qu'ils ont avisé le bailleur par lettre qui a été réceptionnée le 15 avril 2014 selon les indications fournies par Monsieur Thierry X...de ce qu'un état des lieux de sortie allait être établi contradictoirement avec Monsieur Eric X...;

Qu'il y a lieu d'en déduire que Monsieur Eric X..., qui s'est présenté comme " faisant partie de la SCI La Louvière, propriétaire de la maison " a agi vis-à-vis des locataires, en qualité de mandataire apparent du bailleur lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie ;

Considérant qu'il s'ensuit que la validité de cet état des lieux de sortie établi le 7 mai 2014 n'est pas valablement remis en cause par Monsieur Thierry X...;

Considérant que les clés ayant été restituées le 7 mai 2014, la preuve n'est pas rapportée de ce que les dégradations constatées le 20 mai 2014 sont imputables à Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...;

Que la demande en paiement au titre des dégradations locatives doit donc être rejetée ;

Considérant que la détermination des droits de chacun des héritiers de Monsieur Jacques X...relevant des opérations de liquidation de la succession, il convient, ainsi que le sollicite Monsieur Thierry X..., de prévoir que les sommes dues par Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...au titre de la condamnation prononcée du chef de l'arriéré devront être versées entre les mains de Maître Colette A..., notaire à Vezénobres (Gard), en charge de la succession de Monsieur Jacques X..., désigné séquestre, la demande de Monsieur Eric X...tendant à obtenir d'ores et déjà le paiement d'une somme de 2 814, 84 euros ne pouvant être accueillie ;

Considérant que Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...ont déjà bénéficié à raison de la procédure d'un délai de fait pour acquitter la dette locative dont ils ne contestent pas le principe ;

Qu'ils ne formulent aucune proposition en vue d'un règlement échelonné de la dette dans un délai raisonnable ;

Que leur demande de délai de paiement doit donc être rejetée ;

Considérant qu'il convient, compte tenu de la solution donnée au présent litige, de dire que chacune des parties supportera la charge de ses dépens d'appel ;

Qu'il y a lieu, en outre, de rejeter les demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS,

La Cour, statuant publiquement ;

Confirme le jugement prononcé le 3 septembre 2015 par le tribunal d'instance d'Etampes sauf en ce qu'il a condamné Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...à payer à Monsieur Jacques X...la somme de 13 458, 79 euros au titre de l'arriéré locatif ;

Statuant à nouveau et y ajoutant ;

Condamne Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...au paiement de la somme de 10 116, 54 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 7 mai 2014, augmentée des intérêts au taux légal à compter du 1er septembre 2014 ;

Dit que les sommes dues par Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...au titre de la condamnation prononcée du chef de l'arriéré locatif devront être versées entre les mains de Maître Colette A..., notaire à Vezenobres (Gard), en charge de la succession de Monsieur Jacques X..., désigné séquestre ;

Déboute Monsieur Olivier Y...et Madame Catherine Z...de leur demande de délais de paiement ;

Rejette toute autre demande ;

Dit que chacune des parties supportera la charge de ses dépens d'appel avec droit de recouvrement direct conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER P/ LE PRÉSIDENT