

10 mai 2022
Cour d'appel de Paris
RG n° 19/16378

Pôle 4 - Chambre 4

Texte de la décision

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRET DU 10 MAI 2022

(n° , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/16378 - N° Portalis 35L7-V-B7D-CARWT

Décision déferée à la Cour : Jugement du 08 Juillet 2019 - Tribunal d'Instance de PARIS 17ème - RG n° 11-19-000941

APPELANTE

Madame [C] [B]

Née le 16 Août 1967 à N'Djaména (Tchad)

[Adresse 2]

[Adresse 2]

représentée par Me Jean-Toussaint GIACOMO de la SELARL ALTALEXIS, avocat au barreau de PARIS, toque : PC 317

INTIMES

Monsieur [G] [M]

Né le 5 avril 1969 à [Localité 4]

[Adresse 3]

[Adresse 3] (ETATS UNIS)

Monsieur [K] [M]

Né le 20 février 1975 à [Localité 5]

[Adresse 1]

[Adresse 1]

représentés par Me Malaury RIPERT, avocat postulant au barreau de PARIS, toque : D0408

représentés et ayant pour avocat plaidant Me Julie DOUARD, avocat au barreau de Marseille

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 28 Mars 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant M. Michel CHALACHIN, Président de chambre, chargé du rapport.

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

M. Michel CHALACHIN, Président de chambre

Mme Marie MONGIN, conseillère

M. François BOUYX, conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : Mme Cynthia GESTY

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 M. Michel CHALACHIN, Président de chambre et par Mme Cynthia GESTY, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 4 juillet 1997, Mme [Z] [F] veuve [S] a donné à bail à M. [V] [H] et Mme [C] [B] son épouse un logement situé [Adresse 2].

Suite au divorce des époux [H], Mme [B] est devenue seule locataire en titre du logement.

Mme [S]-[F] étant décédée le 28 mars 2014, sa fille Mme [O] [S] veuve [M] est devenue bailleuse de l'appartement.

Par acte d'huissier du 4 janvier 2018, la bailleuse a fait délivrer à la locataire un congé pour vendre à effet du 6 juillet 2018.

Par lettre recommandée du 4 juillet 2018, le gestionnaire du bien a rappelé à Mme [B] son obligation de quitter les lieux.

Mme [S] est décédée le 18 juillet 2018, laissant pour lui succéder ses deux fils, MM. [G] et [K] [M].

Une sommation de quitter les lieux signifiée à Mme [B] le 19 septembre 2018 est restée sans effet.

Par acte d'huissier du 10 janvier 2019, les bailleurs ont fait assigner la locataire devant le tribunal d'instance de Paris afin de voir valider le congé et faire expulser les occupants du logement.

Par jugement du 8 juillet 2019, le tribunal a :

- validé le congé et constaté l'occupation du logement sans droit ni titre depuis le 6 juillet 2018,
- ordonné l'expulsion des occupants du logement,
- condamné Mme [B] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et des charges à compter du 6 juillet 2018 et jusqu'à la libération effective et définitive des lieux,
- condamné Mme [B] au paiement de la somme de 865,66 euros au titre de la dette locative due au 17 avril 2019,
- débouté les parties de leurs autres demandes,
- condamné Mme [B] aux dépens,
- ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Par déclaration reçue au greffe de la cour le 7 août 2019, Mme [B] a interjeté appel de cette décision.

Par conclusions notifiées le 21 octobre 2019, l'appelante demande à la cour de :

- infirmer le jugement entrepris,
- statuant à nouveau, débouter MM. [M] de leurs demandes,
- les condamner 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.

Par conclusions notifiées le 16 janvier 2020, MM. [M] demandent à la cour de :

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions,
- condamner l'appelante au paiement de la somme de 2 507,62 euros au titre des loyers et charges non payés au 9 janvier 2020,
- condamner l'appelante au paiement de la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens, dont les frais de sommation de quitter les lieux du 19 septembre 2018 et du commandement du 14 août 2019.

Il est fait référence aux écritures ainsi déposées de part et d'autre pour un plus ample exposé des moyens proposés par les parties au soutien de leurs prétentions.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 1er mars 2022.

Motivation

MOTIFS

En premier lieu, l'appelante conteste les conditions dans lesquelles l'huissier a délivré le congé du 4 janvier 2018, affirmant n'avoir reçu ni l'avis de passage prévu à l'article 656 du code de procédure civile, ni la lettre simple prévue à l'article 658 du même code ; mais le procès-verbal de signification mentionne que toutes les formalités prévues dans ces textes ont été respectées, étant rappelé que ces mentions font foi jusqu'à inscription de faux; de plus, Mme [B] ne peut reprocher à l'huissier de n'avoir pas cherché à lui délivrer l'acte à personne, alors qu'elle reconnaît être toujours

domiciliée à l'adresse des lieux loués et avoir séjourné durant de longues périodes en Afrique, ce qui explique qu'elle ait été absente lors du passage de l'huissier.

Concernant la contestation de la validité du congé, l'appelante soutient que la volonté de vendre le bien ne serait pas sincère, les intimés disposant d'autres logements dans le même immeuble ; mais le notaire chargé de la succession de Mme [Z] [F] veuve [S], puis de celle de sa fille, atteste que plusieurs appartements de l'immeuble ont dû être mis en vente pour permettre à Mme [L] [M], puis à ses fils, de régler les frais de succession particulièrement élevés ; l'intention de Mme [M] de vendre le bien litigieux, au moment de la délivrance du congé, était donc incontestable.

Enfin, Mme [B] prétend avoir eu l'intention d'acquérir le bien loué et en avoir avisé l'huissier par lettre du 11 octobre 2018 et courriels des 17 et 31 octobre 2018 ; mais, outre le fait que ces documents sont postérieurs à la date d'expiration de son droit de préemption (soit le 6 juillet 2018), elle ne justifie en aucune manière disposer de la somme de 200 000 euros, outre les frais, nécessaire à l'acquisition de ce bien, alors qu'elle n'est même pas capable de s'acquitter du loyer résiduel de 267,57 euros dont elle est redevable chaque mois après déduction de l'APL.

Au vu du décompte produit, elle doit être condamnée au paiement de la somme de 2 507,62 euros au titre des indemnités d'occupation dues au 9 janvier 2020.

Le jugement doit donc être confirmé en toutes ses dispositions, sauf à actualiser la dette.

L'appelante, qui succombe en ses demandes, doit être condamnée aux dépens de la procédure d'appel et déboutée de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

L'équité commande d'allouer aux intimés la somme globale de 2 000 euros sur le fondement de ce texte.

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

La cour,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Y ajoutant :

Déboute Mme [C] [B] de toutes ses demandes formées devant la cour,

Condamne Mme [B] à payer à MM. [K] et [G] [M] la somme de 2 507,62 euros au titre des indemnités d'occupation dues au 9 janvier 2020,

La condamne à payer à MM. [M] la somme globale de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Mme [B] aux dépens d'appel, lesquels seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le greffier, Le président,