

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU : 02 JUIN 2022

N° RG 19/03630 - N° Portalis DBVJ-V-B7D-LDLR

[E] [Z]

SARL ABC IMMOBILIER

c/

[I] [H] épouse [Z]

SCI FONCIERE MONDENARD

Nature de la décision : AU FOND

Grosse délivrée le : 02 JUIN 2022

aux avocats

Décision déferée à la cour : jugement rendu le 27 mai 2019 par le Tribunal d'Instance de BORDEAUX (RG : 1116001664) suivant déclaration d'appel du 27 juin 2019

APPELANTES :

Laurence DALBOS

née le 08 Février 1961 à [Localité 4] ([Localité 4])

de nationalité Française,

demeurant [Adresse 3]

SARL ABC IMMOBILIER RCS BORDEAUX 410 696 801 agissant en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social [Adresse 3]

Représentés par Me Clémence LEROY-MAUBARET de la SCP D'AVOCATS INTER-BARREAUX MAUBARET, avocat au barreau de BORDEAUX

INTIMÉES :

[I] [H] épouse [Z]

née le 17 Juillet 1939 à [Localité 4]

de nationalité Française

demeurant [Adresse 1]

Représentée par Me Houssam OTHMAN-FARAH, avocat au barreau de BORDEAUX

SCI FONCIERE MONDENARD immatriculée au RCS de BORDEAUX prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social [Adresse 2]

Représentée par Me Grégory BELLOCQ de la SELARL GREGORY BELLOCQ, avocat au barreau de BORDEAUX

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 912 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 14 avril 2022 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Bérengère VALLEE, conseiller, chargé du rapport,

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

Roland POTEE, président,

Vincent BRAUD, conseiller,

Bérengère VALLEE, conseiller,

Greffier lors des débats : Séléna BONNET

ARRÊT :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

* * *

EXPOSE DU LITIGE ET DE LA PROCÉDURE

Mme [I] [H] épouse [Z] était propriétaire d'un immeuble sis [Adresse 3]. Une partie de cet immeuble est occupé par sa fille, Mme [E] [Z].

Par acte du 6 mai 2016, Mme [I] [H] épouse [Z] a fait assigner Mme [E] [Z] devant le tribunal d'instance de Bordeaux aux fins principalement de voir requalifier la jouissance en un prêt à usage de l'immeuble, constater la résiliation de ce contrat de prêt à usage et ordonner en conséquence l'expulsion de Mme [E] [Z], outre sa condamnation à une indemnité d'occupation mensuelle à compter du 27 février 2016.

Le 24 janvier 2017, l'immeuble a été vendu à la SCI Foncière Mondenard, cette dernière étant alors volontairement intervenue à l'instance.

Mme [E] [Z] et la SARL ABC Immobilier, intervenante volontaire, ont soulevé l'incompétence du tribunal d'instance de Bordeaux au profit du tribunal de grande instance de Bordeaux en vertu de l'article R.211-4 du code de l'organisation judiciaire, exposant que la société ABC Immobilier était bénéficiaire d'un bail commercial.

Par jugement du 4 avril 2018, le tribunal a :

- déclaré recevables les interventions volontaires de la SCI Foncière Mondenard et de la SARL ABC Immobilier,
- déclaré incompétent le tribunal d'instance de Bordeaux au profit du tribunal de grande instance de Bordeaux pour statuer sur les demandes relatives à l'occupation par la SARL ABC Immobilier du local de 10 m² situé en rez-de-chaussée sur la cour dans l'immeuble du [Adresse 3],
- déclaré le tribunal d'instance de Bordeaux compétent pour statuer sur les demandes relatives à l'occupation des locaux par Mme [E] [Z] situés aux niveaux -1 et 0 de l'immeuble [Adresse 3].

Par jugement contradictoire du 27 mai 2019, le tribunal d'instance de Bordeaux a :

- rappelé que le tribunal d'instance de Bordeaux s'est déclaré incompétent au profit du tribunal de grande instance de Bordeaux pour statuer sur les demandes relatives à l'occupation par la SARL ABC du local de 10 m² situé en rez-de-chaussée sur cour dans l'immeuble du [Adresse 3],
- dit que la jouissance des locaux situés au niveau -1 et 0 de l'immeuble [Adresse 3] occupés à titre personnel par Mme [E] [Z] constitue un prêt à usage,
- constaté la résiliation du contrat de prêt à usage à effet à compter du 1er mars 2016,
- constaté que Mme [E] [Z] est devenue occupante sans droit ni titre depuis cette date,
- ordonné l'expulsion de Mme [E] [Z] ainsi que de tous occupants de son chef des locaux occupés par elle, si besoin est, avec le concours de la force publique,
- fixé une indemnité d'occupation d'un montant équivalent à 1 000 euros par mois à compter du 1er mars 2016 jusqu'à la libération des lieux,
- condamné Mme [E] [Z] à payer ladite indemnité à Mme [I] [H] épouse [Z] à compter du 1er mars 2016 jusqu'au 24 janvier 2017, puis au profit de la SCI Mondenard à compter du 24 janvier 2017 jusqu'à la libération des lieux,
- débouté la SCI Mondenard de sa demande en paiement de dommages et intérêts à l'encontre de Mme [E] [Z],
- débouté Mme [E] [Z] de sa demande en paiement à titre de dommages et intérêts à l'encontre de Mme [I] [H] épouse [Z] et de la SCI Mondenard,
- condamné Mme [E] [Z] à verser à Mme [I] [H] épouse [Z] la somme de 750 euros sur le fondement de l'article 700 du

code de procédure civile,

- condamné Mme [E] [Z] à verser à la SCI Mondenard la somme de 750 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- débouté Mme [E] [Z] de sa demande en paiement sur ce chef,
- dit que le dossier de l'affaire sera transmis par les soins du greffe à celui du tribunal de grande instance de Bordeaux avec une copie du jugement du 4 avril 2018, concernant les demandes relatives à l'occupation par la SARL ABC du local de 10 m² situé en rez-de-chaussée sur cour dans l'immeuble du [Adresse 3],
- condamné Mme [E] [Z] aux entiers dépens de la présente instance.

Mme [E] [Z] et la SARL ABC Immobilier ont relevé appel de ce jugement par déclaration du 27 juin 2019 et, par conclusions déposées le 30 mars 2022, elles demandent à la cour, au visa des articles 1103 et suivants du code civil, de :

- réformer en toutes ses dispositions le jugement dont appel,
- débouter Mme [I] [Z] et la SCI Mondenard de leurs demandes, fins et prétentions,
- dire et juger que Mme [E] [Z] est titulaire d'un contrat de location à usage d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989 consenti par acte sous seing privé du 12 juillet 2013,
- dire et juger que le montant du loyer dû en vertu de ce contrat s'établit à la somme mensuelle de 400 euros,
- condamner Mme [I] [H] épouse [Z] et la SCI Mondenard in solidum au paiement d'une indemnité de 10 000 euros de dommages et intérêts,
- les condamner in solidum au paiement d'une indemnité de 5 000 euros sur le fondement des dispositions prévues par l'article 700 du code de procédure civile outre entiers dépens de première instance et d'appel.

Par conclusions déposées le 3 décembre 2019, la SCI Foncière Mondenard demande à la cour de :

- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,
- condamner Mme [E] [Z] à lui payer une indemnité de 1 500 euros au titre de l'article en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile du code de procédure civile,
- condamner Mme [E] [Z] aux entiers dépens.

Par conclusions déposées le 1er avril 2022, Mme [I] [H] épouse [Z] demande à la cour, au visa des articles 1709 et suivants et 1785 et suivants du code civil, de :

- reporter la clôture au jour de l'audience des plaidoiries,
- déclarer caduc l'appel de la SARL ABC Immobilier et à défaut irrecevable en son appel, faute d'intérêt à agir en vertu de

l'article 125 alinéa 2 du code de procédure civile, et en tous les cas constater que la cour n'est saisie d'aucune demande de la part de la SARL ABC Immobilier,

- débouter Mme [E] [Z] de toutes ses demandes,
- confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

- condamner solidairement Mme [E] [Z] et la SARL ABC Immobilier à payer à Mme [I] [Z] la somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens d'appel, dont distraction au profit de Me Houssam Othman Farah en application de l'article 699 du code de procédure civile.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 31 mars 2022 et l'affaire fixée à l'audience du 14 avril 2022.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de rabat de clôture

Lors de l'audience du 14 avril 2022, les parties ont donné leur accord sur la révocation de l'ordonnance de clôture du 31 mars 2022 et la clôture de l'instruction du dossier au jour de l'audience, afin que les dernières conclusions des parties soient dans les débats.

Au vu de cet accord des parties, il y a lieu de révoquer l'ordonnance de clôture, laquelle sera fixée au jour de l'audience des plaidoiries.

Sur la caducité et la recevabilité de l'appel de la SARL ABC Immobilier

Aux termes de l'article 914 du code de procédure civile,

' Les parties soumettent au conseiller de la mise en état, qui est seul compétent depuis sa désignation et jusqu'à la clôture de l'instruction, leurs conclusions, spécialement adressées à ce magistrat, tendant à :

' prononcer la caducité de l'appel ;

' déclarer l'appel irrecevable et trancher à cette occasion toute question ayant trait à la recevabilité de l'appel ; les

moyens tendant à l'irrecevabilité de l'appel doivent être invoqués simultanément à peine d'irrecevabilité de ceux qui ne l'auraient pas été ;(...)

Les parties ne sont plus recevables à invoquer devant la cour d'appel la caducité ou l'irrecevabilité après la clôture de l'instruction, à moins que leur cause ne survienne ou ne soit révélée postérieurement. Néanmoins, sans préjudice du dernier alinéa du présent article, la cour d'appel peut, d'office, relever la fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'appel ou la caducité de celui-ci (...).'

En l'espèce, Mme [I] [Z] fait valoir que si Mme [E] [Z] a déposé des conclusions d'appelant le 27 septembre 2019, la SARL ABC Immobilier n'a quant à elle jamais conclu dans le délai de trois mois prévu à l'article 908 du code de procédure civile suivant l'appel formé le 27 juin 2019 ; que la SARL ABC Immobilier n'a en effet pris ses premières conclusions que le 30 mars 2022, veille de la clôture ; que ces écritures sont tardives pour être notifiées au-delà de l'expiration du délai précité à peine de caducité de son appel. Elle ajoute qu'en toutes hypothèses, son appel est irrecevable puisque le jugement du 4 avril 2018 ayant accueilli l'exception d'incompétence soulevée par la SARL ABC Immobilier, cette dernière n'a aucun intérêt à relever appel de la décision attaquée.

Cependant, en application de l'article 914 susvisée, l'intimée est en l'espèce irrecevable à invoquer devant la cour la caducité ou la recevabilité de l'appel de la SARL ABC Immobilier dès lors que les causes de celles-ci (absence de conclusions dans le délai de trois mois à compter de la déclaration d'appel et défaut d'intérêt) sont survenues antérieurement au dessaisissement du conseiller de la mise en état.

Les moyens tirés de la caducité et de l'irrecevabilité de l'appel de la SARL ABC Immobilier seront ainsi rejetés en ce qu'ils auraient dû être présentés devant le conseiller de la mise en état.

Sur la qualification de la convention liant les parties

Mme [E] [Z] reproche au jugement attaqué d'avoir qualifié son occupation personnelle de l'immeuble litigieux en prêt à usage alors qu'elle bénéficie d'un bail d'habitation en date du 12 juillet 2013 qui, selon elle, matérialise la location verbalement consentie précédemment depuis le 1er avril 1982 ; qu'il est erroné de prétendre que cette location est gratuite alors que la contrepartie de ces locations résidait dans la gestion réalisée pendant des années par elle des biens immobiliers propriété de sa mère ; que la vente de l'immeuble n'a pas entraîné la caducité ou l'annulation de ce bail d'habitation lui bénéficiant et à partir duquel elle est dès lors débitrice d'un loyer en argent et non plus en nature d'un montant de 400 euros HT dont elle a adressé les chèques correspondant dès le mois de décembre 2015 et que Mme [I] [Z] a refusé d'encaisser tout en les retournant.

Mme [I] [Z] sollicite la confirmation du jugement, opposant qu'elle a laissé la jouissance de l'immeuble sis, [Adresse 3] à sa fille depuis le début des années 1980 ; que cette dernière a cherché à faire régulariser en juillet 2013 un bail d'habitation aux termes duquel il n'était pourtant prévu aucun loyer, de sorte que l'occupation était gratuite. Elle rappelle que souhaitant mettre en vente l'immeuble, elle a adressé à sa fille un courrier recommandé en date du 27 novembre 2015 afin de résilier ce prêt à usage tout en laissant un délai de préavis de trois mois pour qu'elle puisse organiser son départ ; que Mme [E] [Z] s'est toutefois maintenue dans les lieux et a proposé de régler un loyer mensuel de 400 euros. Elle maintient que la convention liant les parties s'analyse en un prêt à usage obéissant aux dispositions des articles 1875 et suivants du code civil et qu'en l'absence de terme, le prêteur est en droit d'y mettre fin à tout moment en respectant un délai de préavis raisonnable.

La SCI Foncière Mondenard soutient que l'occupation des locaux par Mme [E] [Z] constitue un prêt à usage auquel Mme [I] [Z] a valablement mis fin et que l'appelante est redevable à son égard d'une indemnité d'occupation à compter de l'acquisition du bien. Elle demande la confirmation du jugement.

En l'espèce, les débats d'appel et les pièces soumises à la cour n'apportent aucun élément nouveau de nature à remettre en cause l'exacte appréciation du premier juge qui a considéré que la convention donnant à Mme [E] [Z] la jouissance des locaux litigieux devait être requalifié en prêt à usage dès lors que :

- dans le contrat de bail d'habitation du 12 juillet 2013, il n'est stipulé aucune contrepartie de l'occupation du logement en espèce ou en nature, la gratuité du loyer étant au contraire expressément mentionnée,
- si Mme [E] [Z] a pu avoir un rôle dans la gestion des biens immobiliers dont est propriétaire sa mère, rien n'établit que celui-ci constituait une contrepartie en nature à la mise à disposition de l'immeuble, le premier juge relevant en outre pertinemment que plusieurs pièces produites par elle sont au nom de 'l'indivision [Z]', ce qui tend à montrer qu'elle avait elle-même un intérêt direct dans cette gestion,
- l'envoi par Mme [E] [Z] d'un chèque mensuel de 400 euros à compter de décembre 2015, suite à la notification de la résiliation du contrat de prêt à usage par courrier du 27 novembre 2015 adressé par sa mère, ne relève que de sa seule initiative, aucun accord n'ayant eu lieu à ce titre entre les parties et Mme [I] [Z] ayant systématiquement retourné lesdits chèques.

En application des dispositions des articles 1875 et 1888 du code civil, Mme [I] [Z] était dès lors fondée à notifier à Mme [E] [Z] la résiliation du prêt à usage par courrier recommandé du 27 novembre 2015, le délai de préavis de trois mois pour libérer les lieux constituant un délai raisonnable.

Le jugement sera par conséquent confirmé en ce qu'il a constaté la résiliation du contrat à compter du 1er mars 2016 et l'occupation sans droit ni titre de Mme [E] [Z] depuis cette date, ordonné son expulsion et condamné à payer une indemnité d'occupation à Mme [I]-[Z] du 1er mars 2016 au 24 janvier 2017 puis au profit de la SCI Foncière Mondenard jusqu'à la libération des lieux.

Sur la demande de dommages et intérêts

Compte tenu de ce qui a été jugé ci-avant, Mme [E] [Z] sera déboutée de sa demande en ce sens et le jugement confirmé par adoption de motifs sur ce point.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ses dispositions relatives aux dépens et à l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de l'article 696, alinéa premier, du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie. Sur ce fondement, Mme [E] [Z] sera condamnée aux dépens d'appel dont distraction au profit de Maître Houssam Othman Farah en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Mme [E] [Z] sera condamnée à payer à Mme [I] [Z] et la SCI Foncière Mondenard, chacune, une somme de 1.000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 31 mars 2022 et prononce une nouvelle clôture au jour de l'audience des plaidoiries,

Rejette le moyen tiré de la caducité et de l'irrecevabilité de l'appel formé par la SARL ABC Immobilier,

Confirme le jugement en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Condamne Mme [E] [Z] à payer à Mme [I] [Z] la somme de 1.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Mme [E] [Z] à payer à la SCI Foncière Mondenard la somme de 1.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Mme [E] [Z] aux dépens d'appel dont distraction au profit de Maître Houssam Othman Farah en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le présent arrêt a été signé par Monsieur Roland POTEE, président, et par Madame Séléna BONNET, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, Le Président,