

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRÊT DU 14 JUIN 2022

(n° , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/15000 - N° Portalis 35L7-V-B7D-CANKS

Décision déferée à la Cour : Jugement du 15 Mai 2019 - Tribunal d'Instance de Paris 17ème - RG n° 11-19-000767

APPELANTS

Madame [D] [Z] épouse [X] [V] [H]

Née le 13 Avril 1968 à [Localité 4]

[Adresse 3]

[Adresse 3]

Monsieur [H] [X] [V] [H]

Né le 05 Novembre 1968 à Dakahliya (Egypte)

[Adresse 3]

[Adresse 3]

représentés par Me Pétra LALEVIC, avocat au barreau de PARIS, toque : D0524

INTIME

Monsieur [L] [B]

Né le 08 Novembre 1963 à Alger

[Adresse 2]

[Adresse 2]

représenté par Me Lucie MULLER de l'AARPI SPHERANCE, avocat au barreau de PARIS, toque : E2091 substituée par Me Malvina MAJOUX, avocat au barreau de Paris, toque : C1558

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 21 Mars 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Mme Marie MONGIN, Conseiller, chargée 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, conseiller

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 Mme Marie MONGIN, conseiller faisant fonction de président et par Mme Cynthia GESTY, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 1^{er} août 2009, pour une durée d'un an renouvelable, à effet au 1^{er} août 2009, M. [L] [B] a consenti à Mme [D] [Z] un bail d'habitation meublé, portant sur une chambre située [Adresse 3], lot n°26, dans le [Localité 1] moyennant un loyer mensuel de 300 euros, outre le versement de la somme forfaitaire de 50 euros au titre des charges et d'un dépôt de garantie.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 20 avril 2018, Mme [Z] a donné congé à effet au 20 mai 2018.

M. [B] acceptait ce congé et lui rappelait, par lettre recommandée avec accusé de réception du 3 mai suivant, les impayés de loyer, et proposait une date pour la remise des clefs et un état des lieux.

Mme [Z], par lettre recommandée avec accusé de réception du 20 mai 2018, indiquait au bailleur qu'elle renonçait au congé qu'elle avait délivré.

Par acte d'huissier de justice du 23 octobre 2018, M. [B] a fait assigner Mme [Z] devant le tribunal d'instance de Paris afin d'obtenir l'expulsion de la locataire et sa condamnation à lui verser le solde de l'arriéré locatif. M. [H] [X] [V] est intervenu volontairement à l'instance.

Par jugement du 15 mai 2019, le tribunal d'instance de Paris a ainsi statué :

Valide le congé délivré par Mme [Z] le 21 avril 2018 à effet du 21 mai 2018 à minuit,

Dit qu'à compter de cette date, Mme [Z] et M. [H] [X] [V] se trouvent occupants sans droit ni titre des lieux loués situés à Paris 18ème, [Adresse 3], lot n°26,

Ordonne, à défaut de départ volontaire, l'expulsion de Mme [Z], et de tout occupant de son chef et notamment de M. [X] [V], avec le concours de la force publique, passé un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement de quitter les lieux, conformément aux dispositions des articles L. 412-1 et suivants, R. 411-1 et suivants, R. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

Déboute M. [B] de sa demande au titre de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991,

Déboute M. [X] [V] de sa demande de délai pour quitter les lieux,

Rappelle que le sort du mobilier se trouvant dans les lieux sera réglé conformément aux articles L. 433-1 et R. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

Fixe l'indemnité mensuelle d'occupation due par Mme [Z] et M. [X] [V] à compter du 22 mai 2018 jusqu'à la libération effective des lieux à un montant égal au montant du loyer qui aurait été dû, si le bail s'était poursuivi,

Condamne Mme [Z] à payer à M. [B] la somme de 1 625,81 euros au titre de l'arriéré locatif pour la période du 1er janvier 2018 au 20 mai 2018,

Condamne in solidum Mme [Z] et M. [X] [V] à payer à M. [B] la somme de 2 890 euros au titre de l'arriéré d'indemnités d'occupation pour la période du 22 mai 2018 au 31 mars 2019 inclus,

Déboute M. [B] de ses demandes en paiement, de fixation et de liquidation d'astreinte formées au titre de la clause pénale insérée au contrat de bail,

Déboute M. [B] de ses demandes de majoration des loyers impayés pour la période du 1er janvier 2018 au 20 mai 2018 au titre de la clause pénale, de ses demandes au titre de la clause pénale afférente aux indemnités d'occupation impayées pour la période du 21 mai 2018 au 31 mai 2019,

Déboute Mme [Z] et M. [X] [V] de leurs demandes en paiement de dommages et intérêts et de remise en état des lieux formées au titre du préjudice de jouissance et de leur demande au titre des frais irrépétibles,

Condamne in solidum Mme [Z] et M. [X] [V] à payer à M. [B] la somme de 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne in solidum Mme [Z] et M. [X] [V] aux dépens,

Ordonne l'exécution provisoire.

Le 19 juillet 2019, Mme [Z] et M. [X] [V] ont interjeté appel de cette décision par déclaration reçue au greffe par la voie

électronique, et dans leurs conclusions notifiées par la voie électronique le 16 octobre 2019, ils demandent à la cour de :

Infirmier le jugement rendu par le tribunal d'instance de Paris le 15 mai 2019 en ce qu'il a validé le congé délivré, dit les appelants occupants sans droit ni titre et ordonné leur expulsion, débouté les appelants de leur demande de délais, fixé une indemnité d'occupation, condamné Mme [Z] à payer 1 625,81 euros d'arriéré locatif, condamné les appelants à régler une indemnité d'occupation de 2 890 euros, débouté les appelants de leur demande de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance et de remise en état des lieux et les condamne à un article 700 et aux dépens,

Statuant à nouveau,

Condamner M. [B] à payer à M. [X] [V] et Mme [Z] la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice de jouissance,

Condamner M. [B] à payer à M. [X] [V] et Mme [Z] la somme de 1 000 euros chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens et les frais d'huissier (280 euros),

Faire injonction à M. [B] de remettre les lieux en état sous astreinte de 100 euros par jour à compter de la signification de l'arrêt,

Débouter M. [B] de toute demande contraire,

Subsidiairement accorder à M. [X] [V] un délai de 12 mois pour se reloger.

Par conclusions notifiées par la voie électronique le 16 janvier 2020, M. [B] demande à la cour de :

Dire et juger Mme [Z] et M. [X] [V] recevables en leur appel mais les dire mal fondés,

Confirmer le jugement du 15 mai 2019 rendu par le tribunal d'instance de Paris en ce qu'il a :

Validé le congé délivré par Mme [Z] le 21 avril 2018 à effet du 21 mai 2018,

Dit qu'à cette date, Mme [Z] et M. [X] [V] se trouvent occupants sans droit ni titre des lieux loués,

Ordonné l'expulsion de Mme [Z] et de tout occupant, notamment M. [X] [V],

Débouté M. [X] [V] de sa demande de délai pour quitter les lieux,

Fixé l'indemnité mensuelle d'occupation à un montant égal au montant du loyer qui aurait été dû si le bail s'était poursuivi,

Condamné Mme [Z] à payer à M. [B] la somme de 1 625,81 euros au titre de l'arriéré locatif pour la période du 1er janvier 2018 au 20 mai 2018,

Débouté Mme [Z] et M. [X] [V] de leurs demandes en paiement de dommages et intérêts et de remise en état des lieux formées au titre du préjudice de jouissance et de leur demande au titre des frais irrépétibles,

Condamné in solidum Mme [Z] et M. [X] [V] à payer à M. [B] la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de

procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens,

Ordonné l'exécution provisoire.

Infirmier le jugement en ce qu'il a condamné Mme [Z] seule au paiement de l'arriéré locatif et en ce qu'il a condamné in solidum les appelants au paiement de la somme de 2 890 euros au titre de l'indemnité d'occupation.

Et statuant à nouveau,

Condamner solidairement Mme [Z] et M. [X] [V] sur tous les chefs de demandes de M. [B] auxquels la cour fera droit,

Les condamner solidairement à la somme de 6 424,19 euros au titre de l'indemnité d'occupation afférente à la période du 1^{er} août 2018 au 31 janvier 2020,

A titre infiniment subsidiaire, fixer à la somme de 486,36 euros le montant des condamnations qui pourraient être prononcées à l'encontre de M. [B] sur le fondement de l'action en réparation du trouble de jouissance formée par Mme [Z] et M. [X] [V],

Autoriser M. [B] à faire enlever dans tel local de son choix, aux frais de Mme [Z] et/ou M. [X] [V], les meubles et effets se trouvant dans les lieux loués,

Débouter Mme [Z] et M. [X] [V] de toutes demandes, fins, moyens et conclusions contraires ou plus amples,

Condamner solidairement Mme [Z] et M. [X] [V] à payer à M. [B] la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamner les mêmes aux entiers dépens tant de première instance que d'appel dont distraction au profit de Me Lucie Muller, avocat aux offres de droit, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Le 13 octobre 2020, l'association d'avocats à responsabilité professionnelle individuelle Sphérance, représentée par Me [F] [R], s'est constituée en lien et place de Me [T] [J].

L'ordonnance de clôture a été rendue le 22 février 2022.

SUR CE,

Considérant qu'à l'appui de leur appel Mme [Z] et M. [X] [V] font valoir que le local donné a bail est humide, ce qui leur cause un préjudice de jouissance dont ils demandent réparation, qu'ils font valoir que tous les loyers ont été payés en espèces ou par virements et que Mme [Z] s'étant désistée de son congé, elle considère que le bail n'est pas résolu ;

Considérant cependant que, comme le fait valoir M. [B] et comme l'a retenu le premier juge, le bail a été résolu par l'effet du congé adressé par la locataire, congé qui ne peut, sauf accord du bailleur, être rétracté ;

Que les appelants, s'agissant des effets de ce congé, se bornent à invoquer la rétractation de Mme [Z], sans faire valoir un quelconque moyen tenant à leur qualité d'époux ou au fait que cette chambre constituerait le logement familial, de sorte que le jugement sera confirmé en ce qu'il a constaté que le bail avait pris fin par l'effet du congé le 21 mai 2018;

Considérant s'agissant du préjudice de jouissance allégué, qu'il doit être relevé en premier lieu que le bailleur n'a été destinataire d'aucune réclamation avant la résiliation du bail ; que si un constat d'huissier a été dressé le 3 juillet 2019, soit plus d'un an après cette résiliation, ce constat fait état de traces d'humidité sur les murs, mais mentionne que les taux d'humidité contenus dans les murs sont quasiment nuls ; que l'huissier indique également qu'une lettre du service de la direction du logement et de l'habitat de la mairie de Paris datée du 21 mai 2019, faisant état des dimensions de cette chambre et de traces d'humidité, lui est présentée ;

Que cette lettre n'est cependant pas versée aux débats ;

Considérant que, comme l'a jugé le tribunal, le préjudice invoqué après la rupture du contrat n'est pas démontré et le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté tant la demande d'indemnisation que la demande tendant à faire réaliser des travaux ;

Considérant quant aux loyers et indemnité d'occupation impayés, que M. [B] sollicite que M. [X] [V] soit condamné solidairement avec Mme [Z] s'agissant des impayés de loyer pour la période du 1er janvier au 20 mai 2018 et que soit prononcée la condamnation solidaire des appelants à lui verser la somme de 6 424,19 euros au titre des indemnités d'occupation du 1er août 2018 au 31 janvier 2020 ;

Que cependant Mme [Z] ayant été la seule titulaire du bail, c'est à juste titre que le tribunal l'a seule condamnée à verser l'arriéré de loyer ;

Qu'en revanche, M. [X] [V] sera condamné in solidum avec Mme [Z] à régler les indemnités d'occupation du 1er août 2018 au 31 janvier 2020 pour un montant de 6 424,19 euros, montant qui n'est pas contesté, les appelants se bornant à se prévaloir du paiement des mois de juin et juillet 2018, paiement pris en compte dans la demande de M. [B] commençant au 1er août ;

Considérant, enfin, qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de délai formée par M. [X] [V], compte tenu des délais de fait dont il a déjà bénéficié et de l'absence de tout élément justifiant cette demande ;

Que le jugement sera également confirmé de ce chef ;

Considérant que Mme [Z] et M. [X] [V] seront condamnés aux dépens d'appel ainsi qu'en équité à verser à M. [B] la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

statuant publiquement par mise à disposition au greffe de l'arrêt contradictoire,

- Confirme le jugement entrepris sauf en ce qu'il a condamné Mme [Z] et M. [X] [V] à verser à M. [B] la somme de 2 890 euros pour la période du 22 mai 2018 au 31 mars 2019,

Statuant à nouveau et y ajoutant :

- Condamne Mme [D] [Z] et M. [H] [X] [V] in solidum à verser à M. [L] [B] la somme de 6 424,19 euros au titre des indemnités d'occupation du 1er août 2018 au 31 janvier 2020,

- Déboute M. [H] [X] [V] de sa demande de délai,

- Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

- Condamne Mme [D] [Z] et M. [H] [X] [V] in solidum à verser à M. [B] la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- Condamne Mme [D] [Z] et M. [H] [X] [V], in solidum, aux dépens d'appel lesquels pourront être recouvrés par Maître Anaïs Visscher de l'association d'avocats à responsabilité professionnelle individuelle Sphérance, dans les conditions des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le greffier, Pour le président empêché,