

21 juin 2022

Cour d'appel de Paris

RG n° 19/19149

Pôle 4 - Chambre 4

Texte de la décision

Entête

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRÊT DU 21 JUIN 2022

(n° , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/19149 - N° Portalis 35L7-V-B7D-CAZ2M

Décision déferée à la Cour : Jugement du 12 Septembre 2019 -Tribunal d'Instance de PARIS RG n° 11-18-21506

APPELANTS

Madame [J] [O]

Née le 27 Juin 1963 à [Localité 9] (88)

[Adresse 1]

[Localité 3]

Monsieur [U] [M] [S]

Né le 15 Novembre 1947 à [Localité 6] (Canada)

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représentés et ayant pour avocat plaidant Me Sandrine AGUTTES, avocat au barreau de PARIS, toque : B0765

INTIMES

Monsieur [A] [N] [R]

Né le 11 Septembre 1976 à [Localité 5]

[Adresse 2]

[Localité 4]

Madame [T] [D] [H] [E] épouse [N] [R]

Née le 06 Avril 1982 à Hai Phong

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représentés et ayant pour avocat plaidant Me Thierry DOUËB, avocat au barreau de PARIS, toque : C1272

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 17 Mai 2022, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Michel CHALACHIN, Président de chambre

Mme Marie MONGIN, Conseillère

M. François BOUYX, Conseiller

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Monsieur Chalachin dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : Mme Cynthia GESTY

ARRET : 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 1er décembre 1982, M. [X] [W] a donné à bail à M. [U] [M] [S] un logement situé [Adresse 1] ; ce contrat a été renouvelé par acte du 8 novembre 1988.

Le bien a été vendu aux époux [A] et [T] [D] [N] [R] le 21 juin 2012.

Les nouveaux propriétaires ont conclu un nouveau bail avec M. [M] [S] le 1er juillet 2012 ; ils reconnaissent que Mme [J] [O] est cotitulaire de ce bail.

Par acte d'huissier du 20 décembre 2017, les bailleurs ont fait délivrer aux locataires un congé à effet du 30 juin 2018 aux fins de reprise pour y habiter.

Par acte d'huissier du 26 juillet 2018, les bailleurs ont fait assigner les locataires devant le tribunal d'instance de Paris afin de voir valider le congé et faire expulser les occupants du logement.

Par jugement du 12 septembre 2019, le tribunal a :

- validé le congé à effet du 1er juillet 2018 et dit que les défendeurs occupaient les lieux sans droit ni titre depuis le 30 juin 2018,
- ordonné l'expulsion des occupants du logement,
- condamné conjointement M. [M] [S] et Mme [O] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et des charges à compter du 1er juillet 2018 et jusqu'à la libération effective des lieux,
- débouté les bailleurs de leur demande de régularisation des charges pour les années 2014 à 2017, faute pour eux d'avoir fourni les éléments justifiant ces régularisations,
- ordonné aux bailleurs de communiquer aux preneurs les résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et le budget prévisionnel ayant servi à justifier les appels de provisions, ainsi que les décomptes de charges par nature et les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collective, et en tenant à disposition les pièces justificatives, pour les années 2015 et 2016, dans les deux mois de la signification du jugement,
- débouté les défendeurs de leur demande d'indemnisation au titre de l'enrichissement sans cause,
- condamné les bailleurs au paiement de la somme de 2 061,50 euros à titre d'indemnisation de leur préjudice de jouissance,
- rappelé que la compensation légale pourrait intervenir entre cette somme due au titre de l'indemnisation du préjudice de jouissance et les sommes qui viendraient à être dues au titre de l'indemnité d'occupation,

- débouté les bailleurs de leur demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile,
- débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,
- condamné les défendeurs in solidum aux dépens,
- ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Par déclaration reçue au greffe de la cour le 14 octobre 2019, M. [M] [S] et Mme [O] ont interjeté appel de cette décision.

Par dernières conclusions notifiées le 14 avril 2022, les appelants demandent à la cour de:

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a validé le congé,
- statuant à nouveau, déclarer le congé nul et de nul effet,
- dire le congé inopposable à M. [M] [S] du fait de la protection dont il bénéficie en raison de son âge et de ses ressources,
- débouter les bailleurs de leur demande en validation de congé,
- condamner les bailleurs au paiement de la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts pour enrichissement sans cause,
- les condamner au paiement de la somme de 3 768 euros à titre de dommages-intérêts pour trouble de jouissance,
- 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 dernières conclusions notifiées le 13 avril 2022, M. et Mme [N] [R] demandent à la cour de :

- confirmer le jugement en ce qu'il a validé le congé et prononcé l'expulsion des locataires,
- débouter les appelants de toutes leurs demandes,
- réformer le jugement en ce qui concerne le montant de l'indemnité d'occupation, la régularisation des charges et l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner solidairement les appelants au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 820 euros à compter du 1er juillet 2018 jusqu'à la libération effective des lieux par remise des clés,
- les condamner solidairement au paiement de la somme de 323,91 euros au titre de la régularisation de leurs charges locatives,
- les condamner solidairement au paiement de la somme de 2 500 euros au titre des frais de scolarité de leur fils,
- les condamner solidairement au paiement de la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de

procédure civile ainsi qu'aux dépens de première instance et d'appel.

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 19 avril 2022.

Motivation

MOTIFS

Sur la régularité du congé

Les parties ne remettent pas en cause l'application au litige de l'article 15 I de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014 dite loi Alur.

Il convient de rappeler aux appelants que le congé qui leur a été délivré ne visait pas un motif légitime et sérieux, mais visait la reprise pour habiter, avec obligation pour le bailleur de justifier 'du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise'.

En l'occurrence, les bailleurs, qui vivent à [Localité 7] (Seine Saint Denis), avaient indiqué dans le congé qu'ils souhaitaient désormais habiter sur [Localité 8] pour permettre à leur fils [K] de 'bénéficier d'une scolarité dans un établissement de bon niveau'.

Les appelants soulèvent la nullité du congé pour absence de caractère réel et sérieux de la décision de reprise, la mention d'une différence de niveau entre les établissements scolaires de [Localité 8] et ceux de Seine Saint Denis ne reposant sur aucun critère objectif et étant discriminatoire ; mais, s'il est vrai qu'il n'appartenait pas au tribunal de porter un jugement de valeur sur les établissements de Seine Saint Denis ni d'opérer une comparaison avec ceux de Paris, il n'en demeure pas moins que le choix d'inscrire leur enfant dans une école ou un collège parisien plutôt que dans l'établissement dont ils dépendent actuellement n'a pas à être remis en cause ni par la justice, ni par les locataires ; il s'agit en effet d'un choix personnel aux époux [N] [R], qui relève de l'exercice de l'autorité parentale, et qui ne peut être critiqué par les preneurs ; le motif de reprise invoqué est donc réel et sérieux, et ne nécessite pas d'autres explications ni

justifications de la part des bailleurs, qui restent seuls maîtres de leur décision relative au lieu et au mode de scolarisation de leur enfant.

Le seul fait que les époux [N] [R] aient deux enfants et que le logement composé d'une seule pièce principale ne dispose que d'une surface de 28,32 m² ne suffit pas à rendre le congé frauduleux, dès lors que les bailleurs ont parfaitement le droit de privilégier leur lieu de vie à leur confort ; là encore il s'agit d'un choix personnel aux intimés, qui ne remet pas en cause le caractère réel et sérieux de leur décision de reprise.

L'allégation selon laquelle les bailleurs auraient en réalité l'intention de relouer leur bien au meilleur prix, éventuellement via le site Airbnb, n'est étayée par aucune pièce probante, le seul fait qu'ils aient tenté auparavant d'obtenir une réévaluation du loyer ne suffisant pas à démontrer leur intention spéculative.

M. [M] [S] invoque ensuite les dispositions de l'article 15 III de la loi de 1989, affirmant qu'il était âgé de plus de 65 ans à la date d'échéance du contrat et que, à la date de notification du congé, ses ressources annuelles étaient inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté ministériel.

Le fait qu'il était âgé de plus de 65 ans à la date d'échéance du contrat n'est pas contesté par les bailleurs.

Seule est discutée la condition de ressources posée par le texte susvisé.

La cour doit se placer à la date de notification du congé pour apprécier les ressources des preneurs au regard du plafond visé au texte susvisé.

Compte tenu de la date de notification du congé litigieux (20 décembre 2017), il convient de tenir compte des revenus perçus par les preneurs au cours de l'année 2017 et déclarés en 2018 ; à l'époque, M. [M] [S] avait perçu la somme de 11 818 euros au titre de salaires et pensions, et Mme [O] celle de 13 978 euros au titre de bénéfices professionnels non commerciaux.

M. [M] [S] affirme que seul ses revenus doivent être pris en compte pour apprécier s'ils sont ou non inférieurs au plafond.

Mais l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré, dans sa version qui était en vigueur au 20 décembre 2017, en son article 1, mentionne que 'ces plafonds sont fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer au sens de l'article L.442-12 du code de la construction et de l'habitation, en fonction de la catégorie du ménage ainsi que de la région d'implantation du logement' ; l'article 4 ajoute

que 'pour apprécier la situation de chaque ménage requérant au regard du plafond de ressources défini en annexe au présent arrêté, le montant des ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée correspond à la somme des revenus fiscaux de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts figurant sur les avis d'imposition de chaque personne composant le ménage établi au titre de l'avant-dernières année précédant celle de la signature du contrat de location'.

Il ressort de ces dispositions que, contrairement à ce qu'indiquait la jurisprudence antérieure à la loi Alur ayant modifié les dispositions de l'article 15 III, les ressources des preneurs ne doivent pas être appréciées séparément, mais doivent être prises en compte dans leur globalité, les plafonds de ressources mentionnés en annexe de l'arrêté du 29 juillet 1987 étant différents selon la catégorie du ménage concerné.

Ainsi, il convient de prendre en compte le revenu fiscal de référence du couple [M] [S]-[O] figurant sur leur avis d'imposition 2018 sur les revenus perçus en 2017, soit la somme de 26 154 euros.

Or, au vu de l'annexe I de l'arrêté du 29 juillet 1987, dans sa version en vigueur au 20 décembre 2017, le plafond de ressources applicable sur [Localité 8] pour un ménage de catégorie 2 (c'est-à-dire composé de deux personnes) était de 34 593 euros.

Le revenu fiscal de référence des preneurs étant inférieur à ce plafond, les bailleurs auraient dû leur proposer, aux termes de l'article 15 III, un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948.

Aucune offre de relogement n'ayant été présentée aux preneurs durant le délai de préavis, le congé qui leur a été délivré le 20 décembre 2017 doit être déclaré nul et de nul effet, si bien que le bail a été reconduit le 1er juillet 2018.

Dès lors, le jugement doit être infirmé en ce qu'il a validé le congé.

Sur la régularisation des charges

Les bailleurs ont demandé devant le tribunal la somme de 323,91 euros au titre de la régularisation des charges pour les années 2015, 2016 et 2017 ; le tribunal a rejeté leur demande au motif qu'ils ne justifiaient pas avoir communiqué les résultats antérieurs arrêtés lors des précédentes régularisation et le budget prévisionnel ayant servi à justifier les appels de provisions, ainsi que les décomptes de charges par nature et les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collective, ni avoir tenu les pièces justificatives à disposition des preneurs.

Toutefois, les obligations qui s'imposent au bailleur en vertu de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 n'étant assorties d'aucune sanction, ce dernier est en droit de produire les éléments nécessaires à la régularisation des charges en cours de procédure, y compris devant la cour ; en l'espèce, les intimés produisent les décomptes de charges récupérables établis par leur syndic pour les trois années concernées par leur demande ; au vu de ces documents, les appelants apparaissent effectivement redevables de la somme de 323,91 euros après déduction des provisions sur charges versées sur les années 2015 à 2017.

Le jugement doit donc être infirmé en ce qu'il a rejeté cette demande.

Sur les frais de scolarité

Les intimés demandent une indemnité pour avoir dû inscrire leur enfant dans une école privée suite au refus des preneurs de libérer les lieux.

Mais, dans la mesure où le congé pour reprise est déclaré nul, ils doivent être déboutés de cette demande.

Sur l'enrichissement sans cause

Les locataires ont demandé devant le tribunal une indemnité pour les travaux qu'ils ont entrepris dans les lieux loués ; le tribunal a à juste titre rejeté les demandes qui étaient fondées sur des factures antérieures au 21 juin 2012, date de l'acquisition du bien par les époux [N] [R].

Il a également considéré que la demande fondée sur une facture du 28 septembre 2012 (entreprise Berthelot intervenue pour un désengorgement du collecteur d'eaux usées) était prescrite, cette demande ayant été formée devant lui lors de l'audience du 11 juillet 2019; les preneurs se contentent de formuler à nouveau leur demande sans présenter d'arguments pour critiquer la décision du tribunal ; le jugement doit donc être confirmé sur ce point, la demande visant une facture du 28 septembre 2012 étant effectivement prescrite.

Sur le trouble de jouissance

Les appelants produisent un rapport de visite établi le 15 octobre 2013 par le service technique de l'habitat de la ville de [Localité 8] qui a constaté la détérioration des sols de cuisine et du séjour, ainsi que des revêtements de parois du cabinet d'aisance, et l'insuffisance de la pente du conduit d'évacuation des eaux usées.

Mais ils ne justifient pas avoir présenté la moindre demande de travaux aux bailleurs suite à ce rapport, la lettre du 18 octobre 2012 demandant uniquement le remboursement de la facture du plombier ayant procédé au désengorgement ; de plus, le rapport n'indique pas la cause de la détérioration des sols et des parois, laquelle pourrait être due à un manquement des preneurs à leur obligation d'entretien courant des lieux loués ; il ne précise pas non plus quelles sont les conséquences de l'insuffisance de pente du conduit d'évacuation des eaux ; or, les preneurs ne justifient que d'un engorgement des tuyaux s'étant produit en septembre 2012 et ayant été réparé par un plombier ; enfin, au sujet de cette pente insuffisante, M. [N] [R] a été relaxé des poursuites engagées à son encontre par jugement rendu par le juge de proximité le 17 mars 2015.

Par ailleurs, par lettre du 17 février 2017, le service technique de l'habitat a annoncé la prochaine visite d'un inspecteur de salubrité ; mais les appelants ne produisent pas le rapport qui aurait été établi suite à cette nouvelle visite.

Compte tenu de ces éléments, les appelants ne démontrent pas que les désordres constatés en 2013 leur aient causé le moindre préjudice de jouissance ; le jugement doit donc être infirmé en ce qu'il leur a alloué une indemnité de ce chef.

Sur les demandes accessoires

Les intimés, qui succombent en leurs demandes principales, doivent être condamnés in solidum aux dépens de première instance et d'appel et déboutés de leur demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

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

PAR CES MOTIFS :

La cour,

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a débouté M. [M] [S] et Mme [O] de leur demande d'indemnisation au titre de l'enrichissement sans cause,

Statuant à nouveau sur les points infirmés :

Dit le congé délivré à M. [M] [S] et Mme [O] le 20 décembre 2017 nul et de nul effet,

En conséquence, dit que le bail dont ils bénéficient a été reconduit le 1er juillet 2018,

Déboute M. [M] [S] et Mme [O] de leur demande d'indemnité pour trouble de jouissance,

Condamne M. [M] [S] et Mme [O] solidairement à payer à M. et Mme [N] [R] la somme de 323,91 euros au titre de la régularisation des charges récupérables,

Y ajoutant :

Condamne M. et Mme [N] [R] in solidum à payer à M. [M] [S] et Mme [O] la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

Condamne M. et Mme [N] [R] in solidum aux dépens de première instance et d'appel, ces derniers étant recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le greffier, Le Président,

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 30 mars 2023

VOIR LA DÉCISION 

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 30-03-2023
- Cour d'appel de Paris G4 21-06-2022