

10 novembre 2022

Cour d'appel de Paris

RG n° 20/07102

Pôle 4 – Chambre 3

Texte de la décision

Entête

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRET DU 10 NOVEMBRE 2022

(n° , 10 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/07102 - N° Portalis 35L7-V-B7E-CB2UW

Décision déferée à la Cour : Jugement du 16 Décembre 2019 -Tribunal d'Instance de PARIS/FRANCE - RG n° 19-002158

APPELANT

Monsieur [O] [Z]

[Adresse 2]

[Localité 4]/FRANCE

Représenté et assisté par Me Julie CONVAIN, avocat au barreau de PARIS, toque : C0024

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2020/003675 du 11/02/2020 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

INTIMES

Monsieur [N] [U]

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représenté et assisté par Me Delphine ROOZ, avocat au barreau de PARIS, toque : C2395

Etablissement Public [Localité 7] HABITAT-OPH

[Adresse 3]

[Localité 5]

Représentée et assistée par Me Catherine HENNEQUIN de la SELAS LHUMEAU GIORGETTI HENNEQUIN & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0483 substituée à l'audience par Me Monica OSORIO, même cabinet, même toque

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 30 Septembre 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Aurore DOCQUINCOURT, Conseillère, chargée du rapport.

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

François LEPLAT, président

Anne-Laure MEANO, président assesseur

Aurore DOCQUINCOURT, conseiller

Greffier, lors des débats : Mme Joëlle COULMANCE

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 François LEPLAT, Président de chambre et par Joëlle COULMANCE, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 5 novembre 2003, la SAGI aux droits de laquelle vient [Localité 6] Habitat - OPH, a donné à bail à M. [O] [Z] un appartement sis [Adresse 2].

Invoquant un manquement aux obligations contractuelles résultant du bail et par actes d'huissier de justice du 10 et 11 janvier 2019, [Localité 6] Habitat - OPH a fait assigner M. [O] [Z] et M. [N] [U] devant le tribunal d'instance de Paris en vue de voir prononcer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- la résiliation judiciaire du bail pour cession illicite du logement à titre principal et pour impayés de loyer à titre subsidiaire,
 - l'expulsion de M. [O] [Z] et de tous occupants de son chef, notamment M. [N] [U], avec si besoin le concours de la force publique, et, en tant que de besoin, la séquestration des meubles et objets mobiliers aux frais risques et périls de la défenderesse,
 - la suppression du délai de deux mois prévu par l'article L.412-1 du code de procédure civile,
 - la condamnation in solidum de M. [O] [Z] et de M. [N] [U] au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation au moins égale au double du montant du loyer et des charges jusqu'à libération effective des lieux par remise des clefs, procès verbal d'expulsion ou de reprise,
 - la condamnation in solidum de M. [O] [Z] et de M. [N] [U] au paiement de la somme de 4.099,69 euros, sauf à parfaire, au titre de l'arriéré locatif,
- locatif;
- leur condamnation in solidum au paiement de la somme de 1.200,00 euros au titre de l'article 700 et les dépens.

Par jugement contradictoire entrepris du 16 décembre 2019, le tribunal d'instance de Paris a ainsi statué :

Prononce la résiliation judiciaire à compter du présent jugement du bail conclu entre les parties le 5 novembre 2003 aux torts et griefs de M. [O] [Z] pour défaut d'occupation personnelle et cession illicite du bail,

Ordonne la suppression du délai de deux mois de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution,

Ordonne à défaut de départ volontaire, l'expulsion de M. [O] [Z] ainsi que celle de tous occupants de son chef, dont M. [N] [U], des lieux susvisés, au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier, à l'expiration d'un délai de huit jours courant à compter de la signification de la présente décision,

Dit que le sort des meubles se trouvant dans les lieux sera réglé selon les modalités prévues

aux articles L.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

Condamne M. [O] [Z] au paiement à [Localité 6] Habitat - OPH d'une indemnité d'occupation forfaitaire égale au montant

du loyer majorée de 30 pour cent jusqu'à libération effective des lieux par remise des clefs ou procès-verbal d'expulsion,

Condamne M. [O] [Z] à verser à [Localité 6] Habitat - OPH au titre des arriérés locatifs la somme de 8.070,51 euros mois d'octobre 2019 inclus,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes plus amples ou contraires,

Condamne M. [O] [Z] à verser à [Localité 6] Habitat - OPH une somme de 400 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. [O] [Z] aux entiers dépens, qui comprendront notamment le coût du procès-verbal de constat, de l'assignation et de la signification de la décision à intervenir,

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu l'appel interjeté le 9 juin 2020 par M. [O] [Z],

Vu les conclusions remises au greffe le 10 août 2020, par lesquelles M. [O] [Z] demande à la cour de :

Réformer le jugement entrepris,

Débouter [Localité 6] Habitat - OPH de sa demande de résiliation du bail et d'expulsion de M. [O] [Z],

Débouter M. [N] [U] de l'ensemble de ses demandes,

Constater sa qualité d'occupant sans droit ni titre depuis septembre 2017,

Ordonner son expulsion et celle de tous occupants de son chef, en la forme ordinaire et avec celle de la force publique et d'un serrurier si nécessaire, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir,

Fixer la créance de [Localité 6] Habitat - OPH à la somme de 8.070,51 euros,

Condamner M. [N] [U] à garantir M. [O] [Z] de toute somme qui serait due

en raison de l'occupation abusive des lieux loués, sur le fondement de l'article 1240 du code civil,

A titre subsidiaire,

Octroyer à M. [O] [Z] des délais à hauteur de vingt-quatre mois pour le règlement des sommes qui seraient mises à sa charge, sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil,

Condamner M. [N] [U] aux entiers dépens,

Vu les conclusions remises au greffe le 13 novembre 2020 au terme desquelles M. [N] [U] demande à la cour de :

Déclarer M. [N] [U] recevable et bien-fondé en ses conclusions d'intimé,

A titre principal,

Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté toutes demandes à l'encontre de M. [N] [U], autres que celle tendant à son expulsion,

A titre subsidiaire, si une condamnation devait être prononcée à l'encontre de M. [N] [U], condamner M. [O] [Z] à le relever et le garantir de l'intégralité de la condamnation et à tout le moins, à hauteur de 95 pour cent,

En toute hypothèse,

Réformer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté les demandes de M. [U] en annulation de la sous-location et au titre des restitutions,

Et statuant à nouveau de ce chef,

Annuler le contrat de sous-location conclu en février 2015 entre M. [O] [Z] et M. [N] [U],

Condamner M. [O] [Z] à payer à M. [N] [U], au titre des restitutions consécutives à l'annulation, une somme de 11.100 euros,

En tout état de cause,

Rejeter toute demande formée à l'encontre de M. [N] [U] au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 29 juin 2022, par lesquelles [Localité 6] Habitat - OPH demande à la cour de :

Déclarer [Localité 6] Habitat - OPH recevable et bien fondée en ses conclusions d'intimée,

Confirmer le jugement rendu par le tribunal d'instance de Paris le 16 décembre 2019 en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a condamné seul M. [O] [Z] au paiement de l'indemnité d'occupation forfaitaire majorée de 30 pour cent,

Y ajoutant,

Condamner in solidum M. [O] [Z] et M. [N] [U] à verser à [Localité 6] Habitat - OPH la somme de 17.015,61 euros, sauf à parfaire au titre de l'arriéré locatif et des indemnités d'occupation,

Condamner M. [O] [Z] au paiement de la somme 11.100 euros au titre des fruits civils résultant de la sous-location,

Condamner in solidum M. [O] [Z] et M. [N] [U] à verser à [Localité 6] Habitat - OPH une indemnité de 2.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamner in solidum M. [O] [Z] et M. [N] [U] aux entiers dépens dont distraction au profit de la société d'exercice libéral par actions simplifiées LGH et Associés, prise en la personne de Me Catherine Hennequin, avocat aux offres de droit, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Vu l'ordonnance de clôture du 30 juin 2022,

Vu les dernières conclusions "aux fins de révocation de l'ordonnance de clôture, de rejet de conclusions et au fond", remises au greffe le 28 juillet 2022, au terme desquelles M. [N] [U], intimé, demande à la cour de :

Vu les articles 503,15, 16, 909 et 954 du Code de procédure civile

Vu l'article 1134 du Code civil, devenu l'article 1103 du même code

Vu l'article 1165 du Code civil, devenu l'article 1199 du même code

Vu l'article 1131 du Code civil, devenu l'article 1162 du même code

Vu l'article 1133 du Code civil, devenu l'article 1162 du même code

Vu l'article 1382 du Code civil, devenu l'article 1240 du même code

Déclarer M. [U] recevable en ses conclusions d'intimé, en ce qu'elles sollicitent, à titre principal, la révocation de l'ordonnance de clôture et l'admission des présentes conclusions au fond et, à titre subsidiaire, le rejet des conclusions de l'établissement public [Localité 6] Habitat - OPH en date du 29 juin 2022 ;

- à titre principal, révoquer l'ordonnance de clôture en date du 30 juin 2022 ;

- en conséquence, déclarer M. [U] recevable en ses conclusions d'intimé, en ce qu'elles portent sur le fond du litige ;

- à titre subsidiaire et à tout le moins, rejeter des débats les conclusions de l'établissement public [Localité 6] Habitat - OPH en date du 29 juin 2022 ;

Sur le fond, et dans les rapports avec l'établissement public [Localité 6] Habitat - OPH :

- à titre principal, et au besoin d'office, déclarer irrecevable l'appel incident de l'établissement public [Localité 6] Habitat - OPH dirigé contre le chef du jugement entrepris ayant rejeté ses demandes dirigées contre M. [U] ;

- à titre subsidiaire, et au besoin d'office, déclarer irrecevables les demandes de l'établissement public [Localité 6] Habitat - OPH dirigées contre M. [U] ;

- à titre plus subsidiaire, confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté toutes demandes de l'établissement public [Localité 6] Habitat - OPH à l'encontre de M. [U], autres que celle tendant à son expulsion ;

Sur le fond, et dans les rapports avec M. [Z] :

- si une condamnation devait être prononcée à l'encontre de M. [U], condamner M. [Z] à le relever et le garantir de l'intégralité de la condamnation et à tout le moins, à hauteur de 95% ;

- en toute hypothèse, confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté toutes demandes de M. [Z] à l'encontre de M. [U], autres que celle tendant à son expulsion ;

- réformer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté les demandes de M. [U] en annulation de la sous-location et au titre des restitutions ;

et statuant à nouveau de ce chef,

- annuler le contrat de sous-location conclu en février 2015 entre M. [Z] et M. [U];
- condamner M. [Z] à payer à M. [U], au titre des restitutions consécutives à l'annulation, une somme de 11.100 euros ;

Sur les frais irrépétibles et les dépens

- en toute hypothèse, condamner in solidum Monsieur [O] [Z] et [Localité 6] Habitat - OPH à verser à Monsieur [N] [U] une indemnité de 3000 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
- condamner in solidum Monsieur [O] [Z] et [Localité 6] Habitat-OPH aux entiers dépens ;
- rejeter toute demande formée à l'encontre de M. [U] au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les dernières conclusions "aux fins de révocation de l'ordonnance de clôture et au fond" remises au greffe le 28 septembre 2022, par lesquelles M. [O] [Z] demande à la cour de :

Réformer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné la résiliation judiciaire du bail et l'expulsion de M.[Z], ainsi que sa condamnation au paiement des loyers et indemnités d'occupation postérieures au mois de septembre 2017,

Le confirmer en ce qu'il a débouté [Localité 6] Habitat de sa demande en paiement de la somme de 22 200 euros au titre des prétendus sous-loyers,

Statuer à nouveau et :

Débouter [Localité 6] Habitat - OPH de sa demande de résiliation du bail et de ses autres demandes,

Débouter M. [N] [U] de l'intégralité de ses demandes,

Condamner M. [U] à garantir M. [Z] du paiement de l'arriéré locatif (loyers et indemnités d'occupation), étant seul occupant sans droit ni titre des lieux loués depuis le mois de septembre 2017, compte tenu du changement de serrure qu'il a opéré à cette date,

Constater sa qualité d'occupant sans droit ni titre depuis septembre 2017,

Fixer la créance de [Localité 6] Habitat - OPH à la somme de 14 520,67 euros,

Condamner M. [N] [U] à garantir M. [O] [Z] de toute somme qui serait due en raison de l'occupation abusive des lieux loués, sur le fondement de l'article 1240 du code civil,

Du fait de la reprise des lieux, ordonner la réintégration de M. [Z], sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir,

Condamner in solidum [Localité 6] Habitat et M. [U] au paiement de la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi par M. [Z],

A titre subsidiaire, octroyer à M. [Z] des délais de paiement à hauteur de 24 mois pour le règlement des sommes qui seraient mises à sa charge sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil,

Condamner [Localité 6] Habitat et M. [N] [U] au paiement de la somme de 5000 euros sur le fondement de l'article 37 de

la loi du 9 juillet 1991 et aux entiers dépens.

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 29 septembre 2022, par lesquelles [Localité 6] Habitat - OPH, intimé et appelant incident, demande à la cour de :

Vu l'article L.442-8 du code de la construction et de l'habitation,

Vu les articles 1728 du code civil,

Vu les articles 2 et 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989,

Vu les articles 696 et 700 du code de procédure civile,

Déclarer [Localité 6] Habitat - OPH recevable et bien fondée en ses conclusions d'intimé,

Confirmer le jugement rendu par le tribunal d'instance de Paris le 16 décembre 2019 en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a condamné seul M. [O] [Z] au paiement de l'indemnité d'occupation forfaitaire majorée de 30 pour cent,

Infirmier le jugement entrepris en ce qu'il a débouté [Localité 6] Habitat - OPH de sa demande de condamnation de M. [U], in solidum avec M. [Z], au paiement de l'indemnité d'occupation jusqu'à libération définitive des lieux,

Y ajoutant,

Débouter M. [Z] et M. [U] de l'intégralité de leurs demandes,

Condamner in solidum M. [O] [Z] et M. [N] [U] à verser à [Localité 6] Habitat - OPH la somme de 17.015,61 euros, sauf à parfaire au titre de l'arriéré locatif et des indemnités d'occupation,

Condamner M. [O] [Z] au paiement de la somme de 11.100 euros au titre des fruits civils résultant de la sous-location,

Condamner in solidum M. [O] [Z] et M. [N] [U] à verser à [Localité 6] Habitat - OPH une indemnité de 2.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamner in solidum M. [O] [Z] et M. [N] [U] aux entiers dépens dont distraction au profit de la société d'exercice libéral par actions simplifiées LGH et Associés, prise en la personne de Me Catherine Hennequin, avocat aux offres de droit, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, la cour, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, renvoie aux conclusions remises au greffe et au jugement déféré.

Il résulte des pièces produites que le logement a été repris par [Localité 6] Habitat-OPH le 1er décembre 2020, suite à la remise des clefs au bailleur social par le conseil de M. [U] le 25 novembre 2020.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la révocation de l'ordonnance de clôture et la recevabilité des conclusions postérieures des parties

L'avocate de M. [U] fait valoir et justifie par les pièces produites qu'elle a été informée par courriel du 3 mars 2022 que sa clef RPVA arriverait à expiration le 8 avril 2022, qu'elle a alors effectué une demande de nouvelle clef RPVA le 21 mars 2022, mais que celle-ci n'a été mise à sa disposition qu'à compter du 13 juillet 2022, ajoutant qu'étant alors en congé maternité, elle avait opté pour la livraison par coursier, effective le 20 juillet 2022. Elle expose avoir alors pu prendre connaissance des conclusions de [Localité 6] Habitat - OPH signifiées la veille de la clôture, sans qu'elle ait pu y répliquer en temps utile.

Dans leurs écritures, l'ensemble des parties s'accordent pour demander la révocation de la clôture et l'admission de leurs nouvelles conclusions respectives, M. [Z] ayant conclu à nouveau au fond le 28 septembre 2022 et [Localité 6] Habitat - OPH, le 29 septembre 2022.

Au vu de ces éléments, du respect essentiel du principe du contradictoire constituant une cause grave justifiant la révocation de l'ordonnance de clôture en application de l'article 803 du code de procédure civile et de l'accord des parties, la cour ordonne la révocation de la clôture et admet les conclusions suivantes des parties :

- conclusions de M. [U] notifiées le 28 juillet 2022 ;
- conclusions de M. [Z] notifiées le 28 septembre 2022 ;
- conclusions de [Localité 6] Habitat - OPH notifiées le 29 septembre 2022.

Sur l'irrecevabilité de l'appel incident de [Localité 6] Habitat-OPH soulevée par M. [U]

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 ;
- ' déclarer les conclusions irrecevables en application des articles 909 et 910 ;
- ' déclarer les actes de procédure irrecevables en application de l'article 930-1.

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, M. [U] sollicite pour la première fois dans ses écritures notifiées le 28 juillet 2022 que l'appel incident de [Localité 6] Habitat - OPH soit déclaré irrecevable, et, subsidiairement, que les demandes de [Localité 6] Habitat - OPH soient déclarées irrecevables "en ce qu'elles se heurtent à un chef du jugement non critiqué et comme tel définitif", au motif que les écritures de ce dernier ne précisent pas dans leur dispositif qu'il sollicite l'infirmité ou l'annulation du jugement entrepris, en application de la décision rendue par la deuxième chambre civile de la cour de cassation le 17 septembre 2020 (pourvoi n°18-23.626), réaffirmée, s'agissant d'un appel incident, par une décision du 1er juillet 2021 (pourvoi n°20-10.694).

Toutefois, en application des dispositions de l'article 914 précitées, M. [U] n'a pas invoqué en temps utile cette prétention devant le conseiller de la mise en état, alors qu'il lui était loisible de le faire depuis la notification des conclusions d'intimé n°1 de [Localité 6] Habitat - OPH notifiées le 14 septembre 2020, puis jusqu'à la clôture de l'instruction, de sorte qu'il n'est plus recevable à le faire devant la cour ; il n'est au demeurant ni allégué ni démontré que la cause invoquée soit survenue ou ait été révélée postérieurement à la clôture de l'instruction. Il sera relevé à titre surabondant que la règle invoquée ne s'applique qu'aux déclarations d'appel formées après le 17 septembre 2020.

Sur la résiliation du bail

Selon l'article 1103 du code civil, "les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits".

En vertu de l'article 1741, "le contrat de louage se résout par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements", et il résulte de l'article 1884, devenu 1224, que la résolution doit être demandée en justice, la juridiction saisie devant apprécier si le manquement reproché est suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat.

L'article 8 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 dispose que "le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer (...)".

En l'espèce, le contrat de bail du 5 novembre 2003 stipule en son article 3 que "l'occupation des lieux loués étant strictement réservée au preneur qui doit y établir son habitation principale, le présent contrat est incessible et intransmissible. De même, le preneur ne pourra sous-louer les lieux loués, même partiellement et même à titre gratuit. Le non-respect de cette clause et de celles relatives à la destination des lieux loués étant de rigueur, leur inobservation

pourra au gré du bailleur entraîner une demande de résolution judiciaire du contrat (...)".

C'est par des motifs exacts et pertinents, qui ne sont pas utilement contredits par les éléments produits, et que la cour adopte, que le premier juge a considéré que, même si M. [Z] et M. [U] sont en désaccord sur les raisons pour lesquelles ce dernier occupe le logement, M. [Z] reconnaît avoir introduit M. [U] dans les lieux en février 2015 et lui avoir demandé ponctuellement une participation financière "symbolique", les pièces produites faisant apparaître que M. [U] a versé des sommes d'argent à M. [Z] (notamment, résultant d'un échange de textos entre M. [Z] et la mère de M. [U] datant de septembre 2017 mentionnant le paiement d'une somme de 350 euros), sans qu'il soit possible d'en déterminer le montant et la récurrence, la production de relevés de compte par M. [U] mentionnant des retraits d'espèces ne pouvant suffire à prouver qu'ils étaient destinés à M. [Z] au titre du paiement de la sous-location. Le premier juge mentionne également avec pertinence que M. [Z] n'a pas informé [Localité 6] Habitat - OPH de l'occupation de son logement jusqu'à l'intervention des services de police courant novembre 2017 dans le logement, qui ont averti le bailleur d'une probable sous-location de M. [Z] à M. [U] par courriel du 15 novembre 2017.

Contrairement à ce qu'allègue M. [Z] devant la cour, une sous-location, fut ce à titre gratuit, est prohibée par les stipulations du bail précité, et M. [Z], qui produit désormais une plainte dirigée contre M. [U] qu'il aurait adressée au "procureur du tribunal d'instance de paris 10ème" le 25 novembre 2017, outre qu'il ne justifie pas de son envoi par les pièces produites, ne prouve pas davantage qu'il aurait spontanément entamé des démarches pour informer son bailleur ou mettre un terme à l'occupation des lieux par M. [U] avant l'intervention des services de police de la mi-novembre 2017 ayant donné lieu à la délivrance par [Localité 6] Habitat - OPH d'une sommation interpellative adressée au locataire en titre le 4 décembre 2017. L'huissier y mentionne notamment que les voisins ont indiqué que M. [Z] "était parti en laissant d'autres personnes (M. [U] et Mme [V]) dans les lieux" et qu'il "ne revenait que très occasionnellement pour relever son courrier". Il résulte d'un courriel adressé le 30 mai 2018 par le brigadier de police [T] à [Localité 6] Habitat que "tout porte à croire que [M. [Z]] exerce de la sous-location depuis de nombreuses années" ; il a informé le bailleur par courriel du 14 mai 2019 du classement sans suite de la procédure pour "absence d'infraction" et lui a confirmé que M. [Z] avait bien un domicile au [Adresse 1] (77).

C'est donc par une parfaite appréciation des éléments de la cause, qui ne sont pas contredits en cause d'appel par les pièces produites par les parties, que le premier juge a conclu qu'il était établi au moins une inoccupation du logement et une cession par le locataire en titre. Ces manquements sont suffisamment graves pour justifier le prononcé de la résiliation du bail.

En conséquence, il convient de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion de M. [Z] et de tous occupants de son chef, dont M. [U].

Sur l'arriéré locatif

- L'actualisation de la dette

[Localité 6] Habitat réclame la somme de 17015,61 euros à la date de reprise des lieux le 1er décembre 2020, dont il convient toutefois de déduire la somme totale de 2494,94 euros correspondant à des "frais contentieux" non justifiés et facturés dans les différents décomptes produits depuis l'origine de la dette.

En conséquence, il convient d'infirmar le jugement sur ce point et, statuant à nouveau, de fixer la créance à la somme de 14 520,67 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échues et impayées à la date de reprise des lieux du 1er décembre 2020.

- La condamnation in solidum de M. [Z] et de M. [U] sollicitée par [Localité 6] Habitat

En l'absence de lien de droit entre le bailleur et le sous-locataire, il convient de condamner M. [Z] seul au paiement de ladite somme.

Sur le remboursement des sommes issues de la sous-location formée par [Localité 6] Habitat

Selon l'article 546 du code civil, "la propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.

Ce droit s'appelle droit d'accession".

En vertu de l'article 547, "les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils, le croît des animaux, appartiennent au propriétaire par droit d'accession".

En l'espèce, c'est par des motifs exacts et pertinents, qui ne sont pas utilement contredits par les éléments produits par les parties, et que la cour adopte, que le premier juge a considéré que, si des versements d'argent avaient eu lieu entre M. [Z] et M. [U], il était impossible de déterminer le montant du loyer qui aurait été convenu ou encore la durée et la périodicité des versements, et a dès lors débouté [Localité 6] Habitat - OPH de sa demande.

Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

Sur les demandes d'annulation du contrat de sous-location et de restitution formée par M. [U] à l'encontre de M. [Z]

C'est également par des motifs exacts et pertinents, qui ne sont pas utilement contredits par les éléments produits par

les parties, et que la cour adopte, que le premier juge a considéré qu'il était impossible de déterminer les sommes versées par M. [U] à M. [Z] ni la périodicité des versements et leur durée, et a débouté M. [U] de sa demande.

En outre, ainsi qu'il a été jugé plus haut, la production de relevés de compte portant mention de multiples retraits d'espèces ne saurait suffire à établir que ces retraits étaient destinés à être remis à M. [Z] en paiement du sous-loyer.

De plus, M. [U] n'établit pas, au regard des dispositions précitées de l'article 1103, qu'un contrat ait été légalement formé entre lui et M. [Z], ni quels en seraient les termes précis.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il convient de rejeter ces demandes.

Sur les demandes de garantie réciproques formées par M. [Z] et M. [U]

M. [Z], qui a commis une faute en introduisant M. [U] dans les lieux loués, moyennant une contrepartie financière, fut elle "symbolique" comme il le soutient, et en ne les occupant plus personnellement, ne saurait voir prospérer sa demande de garantie dirigée contre M. [U] et en sera débouté.

M. [U] n'étant pas condamné au paiement de sommes, il n'y a pas lieu de statuer sur sa demande de garantie formée à titre subsidiaire.

Sur les demandes de réintégration et de dommages et intérêts formées par M. [Z]

La résiliation du bail aux torts de M. [Z], qui a introduit dans les lieux M. [U] et n'y a plus résidé personnellement, ainsi que son expulsion étant confirmées, il ne peut qu'être débouté de sa demande de réintégration et de dommages et intérêts pour reprise des lieux formée contre [Localité 6] Habitat. Ayant été à l'origine des faits en introduisant M. [U] dans les lieux, sans en informer le bailleur, il ne saurait davantage voir prospérer sa demande de dommages et intérêts dirigée contre M. [U], qui a légitimement restitué les clefs au bailleur en titre, conformément à la décision de première instance, et ne saurait voir sa responsabilité engagée à ce titre.

Il convient dès lors de le débouter de ses demandes.

Sur la demande de délais de paiement formée à titre subsidiaire par M. [Z]

En vertu de l'article 1343-5 du code civil, 'le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues'.

En l'espèce, aucun élément actualisé de la situation financière de M. [Z] n'est produit depuis 2019, et celui-ci a déjà bénéficié des délais de la procédure.

En conséquence, il ne sera pas fait droit à la demande de délais de paiement formée à titre subsidiaire par M. [Z].

Sur l'article 700 du code de procédure civile et les dépens

M. [Z], partie perdante à titre principal, sera condamné à verser les sommes de 1000 euros à [Localité 6] Habitat - OPH et de 1000 euros à M. [U] au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il sera condamné aux dépens d'appel, qui seront recouvrés conformément aux règles de l'aide juridictionnelle, dont distraction au profit de la SELAS LGH et associés prise en la personne de Maître Catherine Hennequin conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire,

Ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 30 juin 2022,

Accueille les conclusions suivantes des parties :

- conclusions de M. [U] notifiées le 28 juillet 2022,
- conclusions de M. [Z] notifiées le 28 septembre 2022,

- conclusions de [Localité 6] Habitat - OPH notifiées le 29 septembre 2022,

Déclare irrecevables devant la cour les demandes de M. [N] [U] tendant à voir déclarer irrecevable l'appel incident de [Localité 6] Habitat - OPH, et subsidiairement à voir déclarer irrecevables ses demandes,

Confirme, en ses dispositions frappées d'appel, le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a condamné M. [O] [Z] à verser à [Localité 6] Habitat - OPH la somme de 8070,51 euros, mois d'octobre 2019 inclus,

Le réforme pour le surplus,

Et statuant à nouveau,

Condamne M. [O] [Z] à payer à [Localité 6] Habitat - OPH la somme de 14 520,67 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échues et impayées à la date de reprise des lieux le 1er décembre 2020,

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires,

Et y ajoutant ,

Condamne M. [O] [Z] à payer sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile :

- la somme de 1000 euros à [Localité 6] Habitat - OPH,

- la somme de 1000 euros à M. [N] [U],

Condamne M. [O] [Z] aux dépens d'appel, qui seront recouverts conformément aux règles de l'aide juridictionnelle, dont distraction au profit de la SELAS LGH et associés prise en la personne de Maître Catherine Hennequin conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La Greffière Le Président