

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRET DU 01 JUIN 2023

(n° , 15 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 22/14439 - N° Portalis 35L7-V-B7G-CGIL6

Décision déferée à la Cour :

Jugement du 7 Novembre 2019 - Tribunal Judiciaire de PARIS - RG : 11-19-0030

Arrêt du 26 Mars 2021 - Cour d'Appel de PARIS - RG : 20/01471

Arrêt du 06 Juillet 2022 - Cour de Cassation de PARIS - Pourvoi n° 21-18.450

APPELANTE

Madame [E] [B]

[Adresse 4]

[Adresse 4]

Représentée et assistée par Me Sarra JOUGLA, avocat au barreau de PARIS, toque : A0200

INTIMEE

S.A.S. BP MIXTE

[Adresse 2]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représentée par Me Matthieu BOCCON GIBOD de la SELARL LEXAVOUE PARIS VERSAILLES, avocat au barreau de PARIS, toque : C2477

Assistée par Me Sidonie FRAICHE-DUPEYRAT de la SELAS LPA-CGR avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : P238 substituée à l'audience par Me Camille CHOISY-BOST, 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 12 Avril 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Anne-Laure MEANO, Présidente de chambre, 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

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

La SCI BP Mixte, filiale de La Poste, et aujourd'hui devenue la SAS BP mixte, est propriétaire d'un immeuble situé [Adresse 1] à [Localité 5].

Cet ensemble immobilier comprenait un établissement de La Poste et des logements et a fait l'objet d'un projet de restructuration en vue de la réalisation de 83 logements, en partie sociaux.

Mme [E] [B] avait signé le 30 septembre 1980 un "engagement de location" avec la Caisse nationale d'épargne pour l'occupation d'un logement de 5 pièces dans cet immeuble.

Elle a ensuite signé une convention d'occupation précaire, le 2 novembre 1990, avec La Poste; cette convention a ensuite été révisée par avenants en 1994 et 2000 seulement en ce qui concerne le montant de la redevance.

Le 12 décembre 2001, l'immeuble a fait l'objet d'un déclassement du domaine public.

Puis, La Poste, devenue une société de droit privé, a fait apport de l'immeuble à sa filiale, la société civile immobilière BP mixte, devenue la société BP mixte, et ce à compter du 1er avril 2005.

Le 2 décembre 2005, Mme [E] [B], qui était agent de La Poste, a fait valoir ses droits à la retraite.

Par lettre recommandée avec avis de réception du 30 juin 2015, Mme [E] [B] a reçu congé pour le 30 juin 2016, date de résiliation de la convention.

Après une demande en référé, rejetée en raison de l'existence d'une contestation sérieuse, la Société BP Mixte a assigné Mme [E] [B] devant le tribunal d'instance de Paris, le 29 avril 2019, en expulsion et fixation d'une indemnité d'occupation.

Par jugement contradictoire entrepris du 7 novembre 2019, le tribunal d'instance de Paris a ainsi statué :

-REJETTE l'exception d'incompétence soulevée par Mme [E] [B] ;

-DIT que le moyen d'irrecevabilité pour défaut de pouvoir constitue une exception d'irrecevabilité formée à l'encontre de l'assignation du 29 janvier 2019 pour défaut de pouvoir ;

-REJETTE l'exception de nullité formée à l'encontre de l'assignation du 29 janvier 2019 ;

-CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant dans la convention d'occupation précaire conclue le 2 novembre 1990 entre l'Etat aux droits duquel vient la SCI BP Mixte et Mme [E] [B] concernant l'appartement à usage d'habitation situé [Adresse 1], sont réunies à la date du 2 décembre 2005 ;

-ORDONNE en conséquence à Mme [E] [B] et à tous occupants de son chef de libérer l'appartement dans les huit jours de la signification du présent Jugement ;

-DIT qu'à défaut pour Mme [E] [B] d'avoir volontairement libéré les lieux dans ce délai, la SCI BP Mixte venant aux droits de l'Etat pourra faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

-CONDAMNE Mme [E] [B] à verser à la SCI BP Mixte venant aux droits de l'Etat une indemnité mensuelle d'occupation jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux ;

-FIXE le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation à un montant égal au montant de la redevance et des charges qui auraient été dus en l'absence de la résiliation de la convention, soit un montant de 761 euros outre charges et révisions annuelles ;

-CONDAMNE Mme [E] [B] à verser à la SCI BP Mixte venant aux droits de l'Etat la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

-CONDAMNE Mme [E] [B] aux entiers dépens de la présente procédure, qui comprendront notamment le coût de l'assignation en référé du 24 avril 2018 et à l'exclusion du coût de la sommation du 10 mars 2017 ;

-REJETTE toute autre demande ;

-ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision.

Sur appel formé par Mme [B], par un arrêt contradictoire du 26 mars 2021, la cour d'appel de Paris, autrement composée, a ainsi statué :

- Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Y ajoutant

- Condamne [E] "[B]" à payer à la SCI BP Mixte la somme de 1200 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

- La condamne aux dépens d'appel qui seront recouvrés selon les dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Mme [E] [B] a formé un pourvoi en cassation contre cet arrêt.

Par arrêt du 6 juillet 2022, pourvoi n° 21-18.450, publié, la 3ème chambre civile de la Cour de cassation a cassé partiellement cet arrêt dans les termes suivants :

"Mais sur le moyen, pris en sa seconde branche : (...)

Réponse de la Cour

Vu l'article 2 de la loi n 89-462 du 6 juillet 1989 :

6. Il résulte de ce texte, d'ordre public, que, dès le déclassement d'un bien du domaine public, sa location à usage d'habitation à titre de résidence principale, est soumise aux dispositions du titre 1 de cette loi. En conséquence, la validité d'une convention y dérogeant est conditionnée à l'existence de circonstances particulières indépendantes de la volonté des parties autres que celles résultant de la seule domanialité du bien, ce qu'il appartient au juge de vérifier.

7. Pour accueillir la demande de la bailleresse, l'arrêt retient que le contrat ne concerne pas le domaine public mais un bien relevant du domaine privé de l'Etat, que la locataire a signé une convention prévoyant qu'elle prendra fin automatiquement en cas de cessation des fonctions administratives de l'occupant, en sorte que la mise à disposition consentie avait un terme, ce qui excluait que le bail puisse avoir été considéré comme un bail d'habitation de droit commun.

8. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ses dispositions confirmant le jugement entrepris en ce qu'il :

-constate l'acquisition de la clause résolutoire figurant dans la convention d'occupation précaire conclue le 2 novembre 1990 entre l'Etat, aux droits duquel vient la SCI BP Mixte, et Mme [B] concernant l'appartement à usage d'habitation situé [Adresse 1], sont réunis à la date du 2 décembre 2005 ;

-ordonne, en conséquence, à Mme [B] et à tous occupants de son chef de libérer l'appartement dans les huit jours de la signification du présent jugement ;

-autorise, à défaut pour Mme [B] d'avoir volontairement libéré les lieux dans ce délai, la SCI BP Mixte venant aux droits de l'Etat à faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

-condamne Mme [B] à verser à la SCI BP Mixte, venant aux droits de l'Etat, une indemnité mensuelle d'occupation jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux ;

-fixe le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation à un montant égal au montant de la redevance et des charges qui auraient été dus en l'absence de la résiliation de la convention, soit un montant de 761 euros, outre charges et révisions annuelles ;

-condamne Mme [B] à verser à la SCI BP Mixte, venant aux droits de l'Etat, la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

et en ce qu'il y ajoute, condamne Mme [B] à payer à la SCI BP Mixte la somme de 1.200 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

l'arrêt rendu le 26 mars 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ;

Condamne la société BP mixte aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société BP mixte et la condamne à payer à Mme [B] la somme de 3.000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ; »

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les dispositions des articles 1032 et suivants du code de procédure civile ;

Vu la déclaration de saisine du 27 juillet 2022 de la cour d'appel de Paris, autrement composée, désignée comme juridiction de renvoi,

Vu les dernières écritures remises au greffe le 24 janvier 2023 par lesquelles Mme [E] [B] demande à la cour de :

RÉFORMER le jugement dont appel et faire droit à l'appel de Mme [B],

A titre principal :

Dire que seule la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 doit recevoir application

DÉCLARER PRESCRITE L'ACTION de la SCI BP Mixte ;

A défaut : si la Cour n'accueillait pas la fin de non-recevoir tirée de la prescription,

PRONONCER la nullité du congé,

DÉBOUTER la SCI BP Mixte de toutes ses prétentions,

Dans ces deux hypothèses :

ORDONNER la réintégration de Mme [B] dans l'appartement initialement loué,

ORDONNER la prise en charge des frais de déménagement et réintégration par la SCI BP Mixte,

A titre subsidiaire : à défaut de réintégration possible :

CONDAMNER la SCI BP Mixte au paiement d'une indemnité d'éviction à hauteur de 264 000 euros afin de permettre à Mme [B] de se reloger dans les mêmes conditions.

En toutes hypothèses :

DÉCLARER IRRECEVABLE la SCI BP Mixte en son appel incident, "tenant le caractère nouveau de sa demande",

DÉBOUTER la SCI BP Mixte de l'ensemble de ses prétentions.

CONDAMNER la SCI BP Mixte au paiement de la somme de 50 000 euros à titre de dommages et intérêts, en réparation de tous les préjudices subis.

CONDAMNER la SCI BP Mixte au paiement de la somme de 10 000 euros au titre de l'article 700 ainsi qu'aux entiers dépens, dont distraction au profit de l'avocat soussigné.

Vu les dernières écritures remises au greffe le 27 février 2023 au terme desquelles la SAS BP Mixte demande à la cour de :

A titre liminaire

- REJETER la demande de Mme [E] [B] tendant à voir déclarer la résiliation de la COP et son expulsion irrecevables car prescrites ;

- REJETER la demande de Mme [E] [B] tendant à voir déclarer irrecevable car nouvelle la demande de majoration de l'indemnité d'occupation sollicitée par la société BP MIXTE ;

En conséquence,

- DECLARER recevable, non prescrite et bien fondée la société BP MIXTE en son action et ses demandes,
- DECLARER que la convention signée le 2 novembre 1990 entre Mme [E] [B] et l'ETAT, aux droits duquel la société BP MIXTE intervient, constitue une convention d'occupation précaire, compte tenu de l'existence de circonstances particulières ;

A défaut,

- DECLARER la convention précitée constituait un logement de fonction occupé par Mme [E] [B] soumis à ce titre aux dispositions du Code civil jusqu'à la date de la cessation de ses fonctions soit le 2 décembre 2005 permettant de déroger à l'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ;

En tout cas,

- DECLARER que la convention d'occupation précaire a pris automatiquement fin à la date de cessation des fonctions de Mme [E] [B] soit le 2 décembre 2005 ;

- DECLARER que Mme [E] [B] est occupante sans droit ni titre depuis le 2 décembre 2005 ;

En conséquence,

- CONFIRMER le jugement rendu par le Tribunal d'instance de Paris du 7 novembre 2019 en ce qu'il a :
 - constaté l'acquisition de la clause résolutoire figurant dans la convention d'occupation précaire conclue le 2 novembre 1990 entre l'Etat, aux droits duquel vient la société BP Mixte, et Mme [B] concernant l'appartement à usage d'habitation situé [Adresse 1], sont réunis à la date du 2 décembre 2005 ;
 - ordonné, en conséquence, à Mme [E] [B] et à tous occupants de son chef de libérer l'appartement dans les huit jours de la signification du jugement ;
 - autorisé, à défaut pour Mme [E] [B] d'avoir volontairement libéré les lieux dans ce délai, la société BP Mixte venant aux droits de l'Etat à faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;
- INFIRMER le jugement rendu par le Tribunal d'instance de Paris le 7 novembre 2019 en ce qu'il a fixé le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation due par Mme [E] [B] jusqu'à la date de libération effective et définitive des lieux à un montant égal au montant de la redevance et des charges qui auraient été dus en l'absence de la résiliation de la convention, soit un montant de 761 euros, outre charges et révisions annuelles ;

Statuant à nouveau

- DEBOUTER Mme [E] [B] de ses demandes tendant au versement de la somme de 264.000 euros à titre d'indemnité d'éviction et de la somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

- CONDAMNER Mme [E] [B] à verser à la société BP MIXTE une indemnité d'occupation mensuelle de 3.300 euros à compter du 2 décembre 2005 jusqu'au 17 juin 2021 soit la somme totale de 604.219 euros de laquelle viendront en déduction les sommes versées par Mme [E] [B] à savoir 138.399,36 euros

En toutes hypothèses :

- DEBOUTER Mme [E] [B] de toutes demandes contraires au présent dispositif, et notamment de sa demande de

condamnation de la société BP MIXTE au paiement de la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens ;

- CONDAMNER Mme [E] [B] au paiement de la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

- CONDAMNER Mme [E] [B] aux entiers dépens dont distraction au profit de l'avocat constitué en application des 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 déferé.

MOTIFS DE LA DÉCISION

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions et n'est pas tenue de statuer sur les demandes tendant à " constater ", " donner acte ", " dire et juger " en ce qu'elles ne sont pas, exception faite des cas prévus par la loi, des prétentions, mais uniquement des moyens, comme c'est le cas en l'espèce.

Mme [B] a été expulsée le 17 juin 2021.

Sur la fin de non-recevoir de l'action de la société BP mixte, soulevée par Mme [B]

Mme [B] demande à la cour de "déclarer prescrite l'action de la sci BP mixte" , au visa, à titre principal de l'article 7-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, et à titre subsidiaire si de l'article 2222 du code civil, au regard de la durée de son maintien dans les lieux depuis son départ à la retraite.

Cependant, aux termes de l'article 544 du code civil, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements et, selon l'article 2227 du même code, le droit de propriété est imprescriptible ; l'action en revendication est l'action par laquelle le demandeur, invoquant sa qualité de propriétaire, réclame à celui qui la détient la restitution de son bien.

Il en résulte que l'action en expulsion fondée sur le droit de propriété, d'ailleurs en l'espèce non contesté, constitue une action en revendication qui n'est pas susceptible de prescription (3e Civ., 25 mars 2021, pourvoi n° 20-10.947, publié).

Il convient donc de rejeter cette fin de non-recevoir.

La question de la loi applicable au titre d'occupation de Mme [B] et de la recevabilité des demandes (et non de "l'action") portant sur l'indemnité d'occupation seront examinées ci-après.

Sur la loi applicable à la convention litigieuse

Les parties divergent sur la loi applicable au titre d'occupation de Mme [B] et les conséquences qui en découlent ; Mme [B] invoque la loi du 6 juillet 1989 et en particulier son article 15, dont les prescriptions pour donner congé n'ont, selon elle, pas été respectées ; la société BP mixte invoque les termes de la convention d'occupation précaire et subsidiairement le droit commun des contrats de louage.

La convention litigieuse stipule qu'elle "est consentie à titre essentiellement précaire et révocable et l'État pourra y mettre fin à toute époque ", et ce dès lors que l'occupant aura été avisé par lettre recommandée avec accusé de réception de l'intention de l'administration de récupérer les locaux et qu'il devra libérer les lieux dans un délai maximum de 6 mois ; de plus, « en tout état de cause, la convention prendra fin automatiquement en cas de cessation des fonctions administratives de l'occupant, d'affectation de l'immeuble un service public ou en cas de vente du bien par l'État ».

Pour mémoire, la loi n°90-568 du 2 juillet 1990 relative à l'organisation du service public de la poste et à France Télécom a fait l'objet d'une modification par la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001, dite Murcef, en ce sens que:

"Les biens immobiliers de La Poste relevant de son domaine public sont déclassés. Ils peuvent être librement gérés et aliénés dans les conditions du droit commun."

Comme le rappelle la cour de cassation dans l'arrêt précité, il résulte de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, d'ordre public, que, dès le déclassement d'un bien du domaine public, sa location à usage d'habitation à titre de résidence principale, est soumise aux dispositions du titre 1 de cette loi ; en conséquence, la validité d'une convention y dérogeant est conditionnée à l'existence de circonstances particulières indépendantes de la volonté des parties autres que celles résultant de la seule domanialité du bien, ce qu'il appartient à la cour d'appel de vérifier en l'espèce.

Pour mémoire, s'il est possible de conclure une convention d'occupation précaire pour un logement dont la location relèverait normalement de la loi du 6 juillet 1989, une telle convention n'est en effet admise que strictement ; ainsi, s'agissant d'un local d'habitation, seule l'existence au moment de la signature de la convention de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties justifient le recours à une convention d'occupation précaire et non à un bail d'ordre public selon la loi de 1989 (Civ. 3ème 29 avril 2009, Bull 90, n° 08-10.506, 3e Civ., 23 juin 2015, pourvoi n° 14-12.007).

En l'espèce, la société BP Mixte invoque la jurisprudence de la cour de cassation selon laquelle en matière d'immeubles commerciaux, la sortie d'un bien du domaine public ne peut modifier, sans nouvel accord des parties, le régime des contrats en cours et le déclassement n'a pas pour effet en lui-même de modifier la qualification du contrat, l'application du statut des baux commerciaux nécessitant dès lors de démontrer l'intention novatoire des parties.

Ce moyen est mal fondé et inopérant, puisqu'il est contraire à ce qui a été affirmé dans le cadre de la présente affaire par la Cour de cassation, qui reprend la jurisprudence, citée plus haut, en matière d'immeuble d'habitation (notamment Civ 3, 23 juin 2015, portant sur le cas d'un bien déclassé du domaine public), et selon laquelle, dès le déclassement d'un bien du domaine public, la location à usage d'habitation à titre de résidence principale, est soumise aux dispositions du titre 1 de la loi de 1989.

S'agissant ensuite des circonstances particulières indépendantes de la volonté des parties permettant de retenir la validité et la prolongation d'une convention dérogatoire et ce au delà même de la date de déclassement du bien, la société BP mixte estime qu'elles résultent en l'espèce du fait que Mme [B] occupait un emploi au sein de La Poste et bénéficiait ainsi d'une politique de logement des agents de La Poste destinée à les inciter à accepter des postes en région parisienne où le prix du logement est élevé ; ces circonstances justifiaient ainsi le caractère révocable à tout moment de la convention signée et l'automatisme de sa résiliation en cas de cessation des fonctions administratives de l'occupant.

Toutefois, ces circonstances ne sont pas indépendantes de la volonté des parties ; elles dépendaient au contraire d'une part d'une politique de logement de La Poste à l'égard de ses agents et, d'autre part, de la volonté de l'occupante de rester employée au sein de cet établissement puis de sa décision de faire valoir ses droits à la retraite.

De plus, ces circonstances ont cessé et n'étaient à tout le moins plus actuelles en 2005 lors de l'apport de l'immeuble à la SCI BP mixte qui n'était pas employeur de Mme [B] ; le recours à une convention d'occupation précaire ou le maintien de celle-ci n'apparaît pas justifié et ce que ce soit postérieurement au déclassement de l'immeuble en 2001 ou postérieurement à l'apport du bien à la SCI BP mixte ; il n'est par ailleurs ni allégué ni établi que cette convention d'occupation précaire ait répondu à une nécessité de service public qui aurait perduré au delà du déclassement.

Par conséquent, la société BP mixte ne démontre pas l'existence de circonstances particulières indépendantes de la volonté des parties, autres que celles résultant de la seule domanialité du bien, justifiant de déroger à l'application de la loi du 6 juillet 1989.

À titre subsidiaire, la société BP mixte soutient que le logement litigieux était soumis aux dispositions du code civil jusqu'au départ en retraite de Mme [B] en ce qu'il s'agirait d'un "logement de fonction" ; elle en déduit que l'intéressée est devenue occupante sans droit ni titre à compter de son départ à la retraite, le 2 décembre 2005.

L'article 2, 3° de la loi du 6 juillet 1989 exclut du champ d'application du titre I les "logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi".

La cour observe qu'en dehors des conditions relatives à la fin automatique de la convention «en cas de cessation des fonctions administratives de l'occupant », la convention litigieuse ne fait aucune mention de ce qu'elle serait conclue en raison des fonctions de Mme [B] ou de son emploi, son contrat de travail ou ses fonctions n'étant pas autrement mentionnés, pas plus qu'il n'est mentionné que le montant de la redevance fixée serait un avantage en lien avec son emploi ; en outre il doit être rappelé que Mme [B] occupait déjà cet appartement depuis août 1980, par un "engagement de location" déjà cité plus haut, soumis "au droit commun" et qui ne faisait pas mention d'un lien quelconque avec l'occupation d'un emploi par la locataire.

En tout état de cause, Mme [B] s'est maintenue dans les lieux pendant 10 ans après sa mise en retraite, avec l'accord de la société BP mixte, dont il convient de rappeler qu'elle n'est pas son employeur, cette occupation ayant donné lieu à contrepartie financière et les obligations résultant du contrat ayant été respectées de part et d'autre, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, de sorte que ce logement ne pouvait plus être considéré comme accessoire au contrat de travail ; il convient d'ajouter que la société BP mixte fait référence à un courrier qu'elle aurait adressé à la locataire le 9 octobre 2013 informant cette dernière de la transformation et des travaux dans l'immeuble dans lequel se situe le logement, mais que cette pièce, intervenant en tout état de cause 8 ans après la mise en retraite de l'intéressée, n'est pas produite.

Au regard des articles 1271 et 1273 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance no 2016-131 du 10 février 2016, l'intention de nover résulte ainsi des éléments du dossier et des faits de la cause qui établissent que les parties se sont volontairement, sans équivoque et de manière prolongée, acquittées des obligations réciproques nées d'un bail d'habitation soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il convient de retenir que le contrat litigieux a été nové en un bail soumis au régime juridique de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Le jugement sera infirmé en ce qu'il a constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant dans la convention d'occupation précaire du 2 novembre 1990 étaient acquise dès la cessation des fonctions de Mme [B] au 2 décembre 2005.

Sur la nullité du congé et la résiliation du bail

Mme [B] demande à la cour d'infirmier le jugement, de constater la nullité du congé et d'ordonner sa réintégration dans les lieux.

Il résulte des pièces du dossier que l'immeuble litigieux a fait l'objet de travaux rendant impossible la réintégration sollicitée. Cette demande sera donc rejetée et la résiliation du bail est donc en tout état de cause acquise (aucune demande subsidiaire quant à la date de résiliation n'est formée par l'appelante).

Le congé litigieux a été adressé à la locataire par lettre recommandée avec accusé de réception du 30 juin 2015 "pour restitution du logement avant le 30 juin 2016" ; il respecte donc le délai de six mois imposé par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté.

La nullité du congé est invoquée par Mme [B] sur le fondement des paragraphes I et III de l'article 15 précité ; cet article dispose, dans sa version applicable en l'espèce issu de la loi Alur du 24 mars 2014, applicable aux baux en cours :

"I- Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. "

(...)

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Mme [B] se borne à soutenir que « non seulement il ne s'agissait aucunement d'un congé pour reprendre ou vendre le logement mais encore il n'a été invoqué aucun motif légitime et sérieux de la part du bailleur" et elle fait valoir qu'elle a toujours parfaitement respecté ses obligations contractuelles.

Or, si aucune faute n'est certes en l'espèce reprochée à Mme [B], le motif légitime et sérieux visé par la loi ne se limite pas à une faute imputable au locataire.

De plus, il résulte des éléments du dossier que la réalisation de travaux de réhabilitation et de restructuration de l'immeuble, invoquée dans le congé, est un motif réel, légitime et sérieux et que ces travaux de grande ampleur ont d'ailleurs été mis en oeuvre depuis.

Par ailleurs, le III de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que :

"Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée..(...)

L'âge du locataire, de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé. "

Le congé délivré sans offre de relogement est nul.

Mme [B] remplit la condition d'âge précité, étant née le [Date naissance 3] 1942, mais elle ne produit pas de justificatif de ses ressources à la date de notification du congé et n'établit pas que celles-ci étaient alors inférieures au plafond en vigueur ni qu'elle devait donc bénéficier d'une offre de relogement .

En tout état de cause, le bailleur a effectué, dès le courrier de congé et par la suite, plusieurs démarches pour offrir à la locataire un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités dans les limites géographiques prévues, que ce soit dans le secteur locatif social ou privé, voire en projet d'accession à la propriété, l'intéressée ne démontrant pas avoir répondu à ces incitations et demandes pour faire connaître ses besoins et ses souhaits, ni aux offres qui lui ont été faites.

Le congé sera donc déclaré régulier, de sorte que la résiliation du bail doit être constatée à la date du 30 juin 2016 ; à compter de cette date Mme [B] est devenu occupante des lieux sans droit ni titre et est donc redevable d'une indemnité d'occupation.

Le jugement sera donc infirmé en ce qui concerne la date de résiliation du bail et le point de départ des indemnités d'occupation.

Quant à la demande d'expulsion elle est devenue sans objet, étant rappelé que la demande de réintégration dans les lieux et de prise en charge des frais de déménagement subséquente, doivent être rejetées.

Sur le montant mensuel de l'indemnité d'occupation

La société BP mixte demande l'infirmité du jugement en ce qu'il a fixé l'indemnité mensuelle d'occupation due par Mme [B] à un montant égal au montant de la redevance et des charges qui auraient été dus en l'absence de la résiliation de la convention, soit un montant de 761 euros, outre charges et révisions annuelles et demande qu'elle soit fixée à 3.300 euros par mois à compter du 2 décembre 2005 jusqu'au 17 juin 2021 soit la somme totale de 604.219 euros, dont à déduire les sommes déjà versées par Mme [E] [B] à savoir 138.399,36 euros.

La société BP mixte se réfère, pour effectuer son calcul, à la valeur locative du logement, selon elle comprise entre 2.500 et 3.500 euros ; elle estime donc la somme due à la "valeur locative moyenne actuelle augmentée de 10 % soit 3.000 euros + 300 euros).

Mme [B] considère que cette demande est nouvelle devant la cour et à ce titre irrecevable, et en tout état de cause en demande le rejet.

Cette fin de non-recevoir sera écartée au regard des articles 564 et suivants du code de procédure civile, la seule élévation du quantum des sommes réclamées au titre d'une indemnité d'occupation ne constituant pas un critère de nouveauté au sens de ses dispositions.

S'agissant du montant de l'indemnité d'occupation par l'occupant sans droit ni titre d'un local qui s'y maintient néanmoins, il convient de rappeler qu'elle trouve son fondement dans la protection des droits du propriétaire et dans l'article 1240 (ancien 1382) du code civil, en raison de la faute délictuelle commise par celui qui se maintient sans droit dans les lieux.

Ayant pour objet de réparer l'entier préjudice qui résulte pour le propriétaire de la privation de son bien, elle a une double nature : compensatoire et indemnitaire ; elle peut être destinée non seulement à compenser les pertes de loyers subies par le propriétaire mais également à l'indemniser du préjudice subi du fait que le logement est indisponible ; elle suit ainsi le régime des principes fondamentaux de la responsabilité civile et de la réparation intégrale des préjudices: il s'agit de rétablir aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime, aux dépens du responsable, dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit , sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit

Peuvent ainsi être pris en compte le bénéfice dont le propriétaire a été privé, la perte de la possibilité d'affecter les lieux à une activité plus rémunératrice ; la valeur locative est une référence possible mais non obligatoire.

En l'espèce, c'est par des motifs exacts et pertinents, qui ne sont pas utilement contredits par l'appelant, lequel ne produit en cause d'appel aucun élément nouveau de nature à remettre en cause l'appréciation faite par le tribunal, et que la cour adopte, que le premier juge a fixé l'indemnité d'occupation au montant de la redevance et des charges qui auraient été dus en l'absence de la résiliation de la convention, soit 761 euros par mois, outre charges et révisions annuelles, ce qui est conforme au caractère indemnitaire et compensatoire de cette indemnité.

La cour ajoute qu'il résulte de l'argumentation même de la société BP mixte qu'elle ne comptait pas relouer immédiatement l'appartement litigieux selon sa valeur locative prétendue ; aucune perte n'est donc justifiable et justifiée à cet égard ; en outre, il n'est ni allégué ni établi que le maintien dans les lieux de Mme [B] ait retardé les travaux et les opérations immobilières envisagées par cette société ou lui ait causé un préjudice particulier distinct de celui réparé par le paiement d'une somme égale au loyer contractuel.

Le jugement sera donc confirmé en ce qui concerne le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle.

Sur l'indemnité d'éviction demandée par Mme [B]

En cas de rejet de sa demande de réintégration dans les lieux, Mme [B] demande à titre subsidiaire, une "indemnité d'éviction" de 264.000 euros, sans invoquer de fondement juridique à l'appui de cette demande.

Elle fait état de son âge et de son état de santé pour critiquer son expulsion sans relogement et la difficulté qu'elle a rencontré pour se reloger. Toutefois cette demande sera rejetée, la validité du congé délivré par le bailleur ayant été admise et le droit à un relogement n'ayant en particulier pas été caractérisé par l'intéressée ; aucun élément ne justifie donc l'octroi de l'indemnité sollicitée.

Sur la demande de dommages-intérêts de Mme [B]

Mme [B] demande la somme de 50.000 euros à titre de dommages-intérêts.

Elle critique les circonstances dans lesquelles sont intervenus la délivrance du commandement de quitter les lieux du 31 mars 2020 alors qu'un appel était pendant et que tous les délais de procédure étaient prorogés, puis l'expulsion, mise en oeuvre le 17 juin 2021 ; toutefois, en application des articles L. 213-6 et R. 121-4 du code de l'organisation judiciaire, le juge de l'exécution connaît, de manière exclusive des contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée, cette règle étant d'ordre public, de sorte que la cour d'appel n'est pas compétente pour statuer à cet égard.

En outre, quand bien même l'âge et l'état de santé de l'intéressée et la difficulté de quitter son logement litigieux après une très longue occupation ne sont pas en discussion, elle était cependant occupante sans droit ni titre depuis 2016 et le jugement entrepris, exécutoire de plein droit, n'a été exécuté qu'en juin 2021, de sorte qu'elle a commis elle même une faute en se maintenant dans les lieux et ne saurait prétendre que la société BP mixte l'a harcelée et s'est montrée "inhumaine", ce qui au demeurant ne résulte pas des pièces produites.

La demande de dommages-intérêts sera donc rejetée.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Le sens de la présente décision ne justifie pas d'infirmier le jugement en ce qui concerne l'indemnité de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens de première instance.

S'agissant de l'instance d'appel, il est équitable de ne pas faire application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire et sur renvoi après cassation,

Déclare recevable l'action de la SAS BP Mixte ;

Déclare recevable la demande en paiement d'indemnités d'occupation de la SAS BP Mixte ;

Infirmes, en ses dispositions frappées d'appel, le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a condamné Mme [E] [B] à verser à la SCI BP Mixte venant aux droits de l'Etat une indemnité mensuelle d'occupation jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux et l'a fixée à un montant égal au montant de la redevance et des charges qui auraient été dus en l'absence de la résiliation de la convention, soit un montant de 761 euros outre charges et révisions annuelles ;

le Réforme pour le surplus,

Et statuant à nouveau,

Dit que le contrat portant sur l'occupation du logement situé [Adresse 1] à [Localité 5], 5ème étage a été nové en bail d'habitation soumis aux dispositions du titre 1er de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

Dit que le congé du 30 juin 2015 est régulier ;

Constate la résiliation du bail à la date du 1er juillet 2016 ;

Dit qu'à compter de cette date Mme [E] [B] est devenue occupante des lieux sans droit ni titre et redevable d'une indemnité d'occupation ;

Constate que l'expulsion est devenue sans objet, Mme [E] [B] ayant quitté les lieux le 17 juin 2021 ;

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires,

Et y ajoutant,

Rejette la demande de Mme [E] [B] en paiement d'une indemnité d'éviction;

Rejette la demande de Mme [E] [B] en paiement de dommages-intérêts;

Dit que les dépens d'appel seront partagés par moitié entre les parties,

Rejette toutes autres demandes.

La greffière Le président