

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-7

ARRÊT AU FOND

DU 29 JUIN 2023

N° 2023/ 223

Rôle N° RG 22/09763 - N° Portalis DBVB-V-B7G-BJWPH

[U] [L]

C/

E.P.I.C. 13 HABITAT

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Sébastien BADIE

Me Pascale BARTON-SMITH

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Juridiction de proximité d'AUBAGNE en date du 13 Mai 2022 enregistré(e) au répertoire général sous le n° 11-21-280.

APPELANTE

Madame [U] [L]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022-6924 du 10/11/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)

née le [Date naissance 1] 1965 à [Localité 4], demeurant [Adresse 2]

représentée par Me Sébastien BADIE de la SCP BADIE, SIMON-THIBAUD, JUSTON, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,
Me Danielle DIDIERLAURENT, avocat au barreau de MARSEILLE

INTIMEE

E.P.I.C. 13 HABITAT, demeurant [Adresse 3]

représentée par Me Pascale BARTON-SMITH, avocat au barreau de MARSEILLE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 03 Mai 2023 en audience publique devant la cour composée de :

Madame Carole DAUX-HARAND, Présidente de chambre

Madame Carole MENDOZA, Conseillère

Madame Mireille CAURIER-LEHOT, Conseillère,

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Natacha BARBE.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 29 Juin 2023.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 29 Juin 2023,

Signé par Madame Carole DAUX-HARAND, Présidente de chambre et Mme Natacha BARBE, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSÉ DU LITIGE :

Mme [U] [L] et M. [J] [N] ont signé un bail auprès de la SA AUBASEM, en date du 27 février 1996, portant sur un logement situé à [Adresse 6], moyennant un loyer initial révisable de 2960 francs et une provision sur charges de 349 francs.

La société 13 HABITAT, qui vient aux droits de la société AUBASEM, a consenti à Mme [U] [L], seule, un nouveau bail, par acte du 30 mars 2016 rappelant le contrat du 27 février 1996, suite à la bonne exécution du plan d'apurement mis en place dans le cadre du protocole de cohésion sociale signé le 21 octobre 2015.

Par lettre recommandée avec accusé de réception signé le 17 août 2021, la société 13 HABITAT a demandé à la locataire de cesser immédiatement et sans délai la sous-location du logement pris à bail, sous peine d'engager toute action contentieuse visant à la résiliation du bail et à son expulsion des lieux loués.

Par acte du 30 août 2021, la société 13 HABITAT, venant aux droits de la société AUBASEM, a fait citer Mme [U] [L] aux fins de voir prononcer la résiliation du bail, ordonner son expulsion, la voir condamner au paiement de la somme de 3600 euros au titre des sous locations perçues du 17 juillet au 31 août 2021 ainsi qu'une indemnité mensuelle d'occupation égale à la valeur locative des lieux loués et à la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 13 mai 2022, le juge des contentieux de la protection du Tribunal de proximité d'Aubagne a statué ainsi :

- PRONONCE la résiliation judiciaire des baux en date des 27/02/1996 et 30/03/2016 liant 13 HABITAT et Madame [U] [L] pour manquements graves à leurs clauses et obligations,
- ORDONNE l'expulsion passé le délai prévu par l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution de Madame [U] [L] et de tous occupants de son chef, du logement situé à [Adresse 5], par toutes voies et moyens de droit, et au besoin avec l'assistance d'un commissaire de, police et d'un serrurier,
- CONDAMNE Madame [U] [L] à payer à 13 HABITAT une somme mensuelle égale au montant du loyer courant indexable, à compter du terme du bail et jusqu'à la libération effective des lieux par remise des clés et débarrassage des meubles et effets personnels, et ce à titre d'indemnité d'occupation, provisions pour charges en sus et régularisables annuellement conformément à la loi,
- CONDAMNE Madame [U] [L] à payer à 13 HABITAT la somme de 3600 euros au titre des sous-loyers perçus pour la période du 17/07/2021 au 30/08/2021,
- CONDAMNE Madame [U] [L] à payer à 13 HABITAT la somme de 600,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- REJETTE toutes autres demandes des parties plus amples ou contraires,

- CONDAMNE Madame [U] [L] aux entiers dépens de l'instance.

Le premier juge se fonde sur une enquête privée diligentée par l'agence SRC établissant que la locataire a mis en ligne son logement pour de la location de courte durée au tarif de 600 euros la semaine par l'intermédiaire d'un profil créé au nom de sa fille ; que les locations ont été confirmées par l'ensemble du voisinage ; que la preuve est rapportée des manquements de la locataire à ses obligations contractuelles lui interdisant notamment toute sous-location en vertu de l'article 3 des conditions générales du bail ; que les sous-loyers seront rétrocédés au bailleur car ils constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire.

Par déclaration du 7 juillet 2022, Mme [U] [L] a relevé appel de cette décision en toutes ses dispositions.

L'affaire a été fixée à bref délai par ordonnance du 12 septembre 2022.

Selon ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 12 avril 2023, auxquelles il sera référé pour un plus ample exposé de ses prétentions et moyens, Mme [U] [L] demande de voir :

- In limine litis, constatant les moyens tirés de la fin de non-recevoir quant à l'absence de mise en demeure du défaut de saisie de la CCAPEX,

- INFIRMER le jugement du 13 mai 2022 en toutes ses dispositions et DIRE l'Office public 13 HABITAT irrecevable en son action ;

- A Défaut, sur le fond :

- ANNULER, ou à tous le moins REFORMER, le jugement rendu en toutes ses dispositions ;

et statuant à nouveau :

- A titre principal

- DEBOUTER l'Office public 13 HABITAT de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,

- A titre subsidiaire,

- Vu l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution,

- FIXER les fruits civils à payer à l'Office public 13 HABITAT au titre des sous-loyers perçus à la somme de 312,20 euros ;

- OCTROYER à Madame [U] [L] un délai de maintien dans le logement de trois ans ;

- En tout état de cause :

- DEBOUTER 13 HABITAT de toutes ses demandes ;

- CONDAMNER 13 HABITAT à payer la somme de 2500 euros à Madame [L] au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- LE CONDAMNER aux entiers dépens des deux instances.

Mme [U] [L] soutient principalement qu'elle n'a pas été mise en demeure de cesser toute pratique de sous-location avant d'être assignée sur ce fondement et que le bailleur ne justifie pas avoir saisi la CCAPEX laissant courir un délai de trois mois avant de l'assigner en justice.

Elle soutient que les deux captures d'écran effectuées par le bailleur et jointes au procès-verbal ont été faites en dehors de l'intervention d'un huissier de justice ; que les propos rapportés par l'enquête privée ne consistent qu'en de simples allégations de tiers qui ne sont pas étayées par d'autre pièce visant à établir la réalité ; que la fille et le petite-fille de l'appelante n'ont pas qualité pour établir une convention de sous-location ; que la preuve de la sous-location à des tiers n'est pas rapportée par le bailleur ; qu'il est seulement établi un prêt de domicile à titre gratuit à la famille de Mme [L] ; que le jugement querellé opère un renversement de la charge de la preuve en faisant peser sur l'appelante une obligation de démontrer l'absence de sous-location.

De plus, à titre subsidiaire, elle fait valoir que la sous-location ne pourrait excéder la présence constatée de sa famille sur deux semaines, soit 14 jours, d'où une somme à payer ne pouvant dépasser celle de 312,20 euros ; qu'elle souffre de problèmes psychologiques et a besoin d'être entourée par ses proches ; qu'elle bénéficie d'une reconnaissance de la MDPH l'empêchant de travailler ; qu'elle bénéficie d'un revenu moyen de 732 euros par mois composé de l'allocation adulte handicapé et d'un complément de revenu de solidarité active ; qu'elle occupe ce logement depuis 26 ans.

Selon ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 18 octobre 2022, auxquelles il sera référé pour un plus ample exposé de ses prétentions et moyens, la société 13 HABITAT demande de voir :

- DEBOUTER Madame [U] [L] de toutes ses demandes fins et conclusions,
- CONFIRMER le jugement rendu le 13 Mai 2022 par le Tribunal de Proximité d'Aubagne dans toutes ses dispositions,
- CONDAMNER Madame [U] [L] à payer la somme 2500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

La société 13 HABITAT fait principalement valoir que par lettre simple et par lettre recommandée avec accusé de réception du 5 août 2021, il lui a été demandé de cesser sans délai la sous-location de son logement ; que la saisine de la CCAPEX n'est exigée qu'en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, c'est-à-dire en cas de défaut de paiement des loyers.

Elle soutient que l'agence SRC est agréée par la Préfecture des Bouches du Rhône pour procéder à ses investigations ; que l'enquêtrice s'est vue proposer le logement en sous-location ; que concernant sa demande de délais, la locataire ne prouve pas que son relogement ne pourrait intervenir dans des conditions normales et qu'elle n'est pas de bonne foi.

La procédure a été clôturée à l'audience du 3 mai 2023.

MOTIVATION :

Sur les fins de non-recevoir invoquées par l'appelante :

Il résulte de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 que les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990.

Cette saisine de la CCAPEX n'est prévue qu'en cas de défaut de paiement du loyer ou des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie.

En l'espèce, non seulement les articles L. 353-15-1 et L. 442-6-1 du code de la construction et de l'habitation cités par Mme [L], dans ses conclusions, sont abrogés à la date de la présente procédure et donc non applicable au litige mais aussi la demande en résiliation du bail formée par la société 13 HABITAT est fondée sur la sous-location du logement concerné et non sur une dette locative de Mme [L].

Par conséquent, la fin de non-recevoir invoquée par l'appelante sur l'absence de saisine de la CCAPEX ne saurait être accueillie.

Concernant celle fondée sur la prétendue absence de mise en demeure, Mme [L] n'invoque aucun texte de loi précis au soutien de sa prétention.

En outre, il résulte très clairement des débats que par lettre recommandée avec accusé de réception signée le 17 août 2021, la société 13 HABITAT a demandé à la locataire de cesser immédiatement et sans délai la sous-location du logement pris à bail, sous peine d'engager toute action contentieuse visant à la résiliation du bail et à son expulsion des lieux loués.

Ce n'est que le 30 août 2021 que la société 13 HABITAT a fait délivrer une assignation à Mme [L] devant le tribunal de proximité d'Aubagne afin de demander la résiliation du bail et son expulsion des lieux loués.

Il ne peut donc être reproché au bailleur de ne pas avoir adressé à la locataire une lettre de mise en demeure avant l'assignation en justice.

Il résulte de ce courrier qu'il est suffisamment clair et précis, au contraire de ce que prétend l'appelante qui ne pouvait ainsi ignorer le manquement contractuel qui lui était reproché par son bailleur et les conséquences qu'il entendait en tirer.

Par conséquent, il ne saurait être fait droit à cette fin de non-recevoir invoquée par Mme [L].

Sur la résiliation du bail et ses conséquences :

L'article 1717 du code civil dispose que le preneur a le droit de sous louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

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

L'existence d'une sous-location implique le paiement d'un prix ou la fourniture d'une contrepartie.

En vertu de l'article 1741 du code civil, les juges apprécient souverainement si le manquement imputé au preneur est assez grave pour justifier la résiliation du bail.

En l'espèce, le contrat de bail signé entre les parties le 30 mars 2016 fait explicitement référence au précédent contrat conclu le 27 février 1996.

Les conditions générales dudit contrat de bail stipulent dans leur article 3 que 'l'occupation des locaux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir son habitation principale, le présent contrat est incessible et intransmissible. Le preneur ne pourra sous-louer les lieux'.

Au soutien de sa demande en résiliation du bail, la société 13 HABITAT produit deux enquêtes de l'agence de recherches privées (SRC) en date du 9 juillet 2021 et 4 août 2021, société bénéficiant d'un agrément préfectoral et de l'autorisation d'exercer délivrée par le Conseil national des activités privées de sécurité.

Il résulte de ces deux documents que l'enquêtrice a envoyé un message à Mme [Z] [V], via messenger, qui présente à la location sur internet le logement litigieux moyennant un loyer de 600 euros ou de 550 euros par semaine, selon les

annonces.

Le 6 juillet 2021, l'enquêtrice a pu constater sur place la présence de Mme [V], de sa fille et de sa mère, Mme [U] [L] qui lui disent que le logement est loué de la mi-juillet jusqu'à la fin du mois d'août 2021 et que le loyer est de 550 euros la semaine et de 1000 euros pour deux semaines, payable uniquement en espèces.

Le 2 août 2021, la même enquêtrice a entendu le voisinage et l'occupant des lieux qui se présente comme étant le cousin de Mme [L] et qui indique : 'Elle est à l'étranger pour le moment et elle m'a prêté sa maison pour les vacances. Je reste jusqu'au 8 août. Donnez-moi vos coordonnées et je lui dirai que vous souhaitez louer'.

Mme [L] conteste la valeur probante des deux captures d'écran prises en dehors de l'intervention d'un huissier de justice ou d'un tiers assermenté.

Cependant, ce fait juridique peut être prouvé par tout moyen et à défaut d'avoir été réalisées en dehors de l'intervention d'un tiers assermenté, ces captures d'écran prises par une enquêtrice agréée constituent néanmoins des présomptions judiciaires prévues par l'article 1382 du code civil, soumises à l'appréciation du juge après débat contradictoire des parties.

Il en est de même des conversations relayées par les deux rapports d'enquête privée.

Pour contredire les éléments de preuve apportés par la société 13 HABITAT, Mme [L] verse aux débats des attestations de proches et de voisins, dont celle de Mme [M] [C] épouse [K] qui allègue avoir été hébergée à titre gratuit par sa tante pour la période du 24 juillet au 7 août 2021.

Si l'appelante prétend prêter son domicile à titre gratuit à sa famille, les preuves rapportées ne suffisent pas à établir ses affirmations.

Il résulte suffisamment des indices rapportés par le bailleur, et notamment des deux captures d'écran que Mme [L] a entendu sous-louer son logement aux mois de juillet et d'août 2021.

Cependant, il convient d'apprécier si ce manquement est suffisamment grave et actuel pour justifier la résiliation du bail.

Or, la société 13 HABITAT ne rapporte pas la preuve que le bien a été effectivement sous-loué moyennant une contrepartie financière du 17 juillet 2021 à la fin août 2021.

Elle n'établit pas la réalité et le quantum des loyers perçus par Mme [L] pendant ces 6 semaines.

De même, le bailleur ne justifie pas non plus que cette pratique aurait perduré après l'assignation et que Mme [L], qui est locataire depuis 1996, manquerait toujours à l'interdiction de sous-louer son logement.

Ainsi, au vu de de l'ensemble de ces éléments, il convient de considérer que le manquement de Mme [L] à ses obligations contractuelles ne constitue pas un manquement grave et persistant pouvant justifier la résiliation judiciaire du bail.

Il y a donc lieu de rejeter la demande de résiliation du bail de la société 13 HABITAT et ses demandes subséquentes en expulsion et en paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation.

Ainsi, le jugement déféré sera infirmé sur tous ces points.

Sur le paiement de la somme de 3600 euros au titre des sous-loyers :

Il résulte de la jurisprudence de la Cour de cassation que sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire (Cass. Civ. 3ème, 12 septembre 2019, n° 18-20.727 P).

En vertu de l'article 1353 du code civil, celui qui invoque l'exécution d'une obligation doit la prouver.

En l'espèce, la société 13 HABITAT prétend que Mme [L] a perçu la somme totale de 3600 euros au titre de sous-loyers entre le 17 juillet 2021 et le 31 août 2021, soit à raison de 600 euros par semaine.

Cependant, elle ne parvient pas à établir la réalité de cette somme qui est contestée par Mme [L].

Il convient donc de débouter la société 13 HABITAT de sa demande et d'infirmier le jugement déféré sur ce point.

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

En vertu de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, il convient de condamner la société 13 HABITAT aux dépens d'appel, qui seront recouvrés conformément aux textes applicables en matière d'aide juridictionnelle.

Il en sera de même des dépens de première instance, le jugement déféré étant infirmé en ce qu'il a condamné Mme [U] [L] aux dépens.

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, dans toutes les instances le juge condamne la partie tenue aux dépens à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

Il convient de dire n'y avoir lieu à condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en cause d'appel.

De même, il convient de dire qu'il en sera de même des frais irrépétibles engagés dans le cadre de la première instance et donc d'infirmier le jugement déféré en ce qu'il a condamné Mme [U] [L] à payer à la société 13 HABITAT la somme de 600 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

La Cour statuant publiquement par arrêt contradictoire et en dernier ressort :

INFIRME en toutes ses dispositions le jugement déféré rendu le 13 mai 2022 par le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité d'Aubagne ;

STATUANT A NOUVEAU ET Y AJOUTANT :

DÉCLARE recevables les demandes en résiliation judiciaire du bail, en expulsion, en paiement d'une indemnité mensuelle

d'occupation et en paiement de la somme de 3600 euros au titre des sous-loyers formées par la société 13 HABITAT ;

Au fond, les REJETTE ;

DIT n'y avoir lieu à condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile, tant en première instance qu'en cause d'appel ;

CONDAMNE la société 13 HABITAT aux dépens de première instance et d'appel, qui seront recouvrés conformément aux textes applicables en matière d'aide juridictionnelle.

LA GREFFIÈRE, LA PRÉSIDENTE,